
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambrosini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 19/03/2014, il sottoscritto Geom. Ambrosini Mauro, con studio in Via Libero Pierantozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email maurambr@yahoo.it, PEC mauro.ambrosini@geopec.it, Tel. 0861 286 589, Fax 0861 286 589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Loc. Villa Ripa, Via Delle Fornaci n. 21

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di palazzina bifamiliare con annessi locali accessori al piano seminterrato. Si compone di 3 camere da letto, cucina, tinello, soggiorno, bagno, w.c., ingresso e disimpegno al piano primo oltre a rimessa attrezzi (fondaco-taverna), fondaco garage e w.c. al piano seminterrato. La palazzina e' ricompresa all'interno di complesso edilizio composto da quattro palazzine ed ampia area pertinenziale loro circostante, completa di recinzione ed accesso, strada privata interna, camminamenti, giardini e prati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Loc. Villa Ripa, Via Delle Fornaci n. 21

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina in giro con l'ampia area pertinenziale e con vano scala in comune con altra proprietà; gli accessori al piano seminterrato confinano ad ovest con **** Omissis **** e per i restanti lati con area pertinenziale e vano scala.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 116,65 mq | 154,89 mq | 1,00 | 154,89 mq | 2,80 m | 1 |
| Balcone coperto | 35,03 mq | 41,56 mq | 0,25 | 18,70 mq | 2,80 m | 1 |
| Rimessa attrezzi | 34,04 mq | 42,13 mq | 0,50 | 21,07 mq | 2,87 m | 1S |
| Garage | 24,50 mq | 30,15 mq | 0,50 | 16,05 mq | 2,87 m | 1S |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 210,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 210,71 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica rispetto alla città di Teramo, ovvero nella zona di nuova edificazione della Frazione Villa Ripa. Sono ivi presenti tutti i servizi a rete quali acqua, luce, telefono e gas.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal 09/10/1996 al 14/05/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 231, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 661,06 Piano 1S-1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/10/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 231, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 619,75 Piano 1S-1 |
| Dal 06/12/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 231, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 619,75 Piano 1S-1 |
| Dal 09/10/1991 al 06/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 231, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 0,88 Piano 1S-1 |
| Dal 02/11/1988 al 09/10/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 231, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10.5 Rendita € 1,49 Piano 1S-T-1 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 88 | 231 | 7 | 2 | A2 | 3 | 8 | | 661,06 | S1-1 | |

Corrispondenza catastale

Da attenta analisi della documentazione acquisita cartacea e la restituzione delle misurazioni effettuate in sede di rilievo, non si riscontra corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi per le seguenti difformità:

(Piano Primo)

- tramezzatura rimossa tra l'ingresso ed il soggiorno;
- tramezzatura rimossa tra la cucina ed il tinello;

(Piano Seminterrato)

- tramezzatura rimossa tra la rimessa attrezzi(fondaco-taverna)ed altro fondaco(cantina);
- nuova tramezzatura a delimitazione di nuovo fondaco e di piccolo disimpegno;
- omessa finestra nella rimessa attrezzi (fondaco-taverna);
- omessa finestra nel garage(rimessa);
- tamponatura della parete esterna del garage (rimessa) ubicata diversamente nel tratto a risega;
- realizzazione di w.c. al posto del ripostiglio.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ai sensi art. 567 2^a comma del c.p.c.

E' stata fatta domanda di Accesso agli Atti presso il Comune di Teramo in data 16/05/2014 per verificare la regolarità edilizia dell'immobile. In data 26/06/2014 ed in data 02/10/2014 si è proceduto ad estrarre copia della documentazione presso CISIA PROGETTI Srl, fiduciaria per la custodia della documentazione amministrativa per conto del Comune di Teramo.

E' stata fatta visura storica dell'immobile oltre che un'estratto di mappa in data 14/05/2014.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato che dichiara di essere ivi residente.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato che dichiara di essere ivi residente.

PARTI COMUNI

L'immobile substantive risulta ricompreso nella maggiore consistenza di una palazzina bifamiliare avente come parti comuni il vano scala e l'area pertinenziale, quest'ultima anche con altre tre palazzine nel contesto di un complesso edilizio.

SERVITÙ

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile substantive si compone di :

(piano primo)

- ingresso;
- soggiorno, cucina e tinello con balcone a livello circostante;
- bagno, w.c. e disimpegno;
- due camere da letto matrimoniali con balcone a livello circostante;
- altra camera da letto con balcone a livello;
- camera da letto con altro balcone;

(piano seminterrato)

- rimessa attrezzi (taverna-fondaco);
- fondaco;
- w.c. e piccolo disimpegno;
- garage,

e si presenta agibile all'uso, in buone condizioni di manutenzione e stabilita' ad eccezione di una risalita di umidita' lungo il perimetro della rimessa attrezzi.

L'esposizione prevalente è a Sud.

L'accesso avviene tramite vano scala comune con unita' immobiliare di altra proprieta' nonche' direttamente dalla strada privata (garage).

L'impianto termico e' realizzato con termocamino e distribuzione a radiatori in ghisa al piano primo nonche' di caldaia a gas di rete e radiatori per gli accessori a piano seminterrato, entrambi in apparenza ben funzionanti; l'impianto elettrico anch'esso appare ben funzionante.

I pavimenti e rivestimenti sia al piano seminterrato che al piano primo sono in gres porcellanato o monocottura smaltata di discreta qualita'; i sanitari sono del tipo vitreous china e le tinteggiature sono in acrilico.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato con mostrine, quelli esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno pitch pine con vetri a taglio termico e tapparelle avvolgibili in plastica; le porte d'ingresso sono in blindato per il piano primo, in legno tamburato e basculante in acciaio al piano seminterrato.

L'immobile substance e' ricompreso nella maggiore consistenza di palazzina bifamiliare articolata in quattro livelli (piano seminterrato, terra e primo) oltre quello di copertura, quest'ultima facente parte di complesso edilizio di quattro palazzine entrostante ad ampia area pertinenziale impiegata a strada privata, camminamenti, giardini e prati.

La palazzina esternamente si presenta con finitura di intonaco civile e tinteggio rosa antico con tetto a due falde con ampio slargo di accesso carraio e pedonale a valle degli ingressi nonche' di spazi a giardino e prato; la struttura portante e' in telaio di cemento armato con solai in latero-cemento (compreso quello di copertura) poggiante su fondazione a trave rovescia o a platea; il collegamento verticale e' rappresentato dal solo vano scala senza ascensore; le tamponature e tramezzature sono in laterizio rispettivamente dello spessore di cm.30 e cm.8; il manto di copertura e' a tegola del tipo portoghese o similari. Le acque reflue e bianche sono autorizzate provvisoriamente allo scarico nella viciniora fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****.

Nessuna nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/11/1988 al 05/12/1991 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 02/11/1988 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzia delle Entrate di Teramo | 06/06/1992 | 9096 | 12630 |

| | | | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Registro | 30/10/1992 | 64 | |
| Dal 06/12/1991 al 14/05/2014 | **** Omissis **** | Divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Angeloni Marco | 06/12/1991 | 82831 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Servizio Pubblicità Immobiliare-Agenzia delle Entrate | 23/12/1991 | 14494 | 10202 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Registro | 23/12/1991 | 3490 | |

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.

Da visura ipotecaria svolta il 26/09/2014, con aggiornamento atti a tutto il medesimo giorno, non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 26/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 17/06/2003
Reg. gen. 9376 - Reg. part. 1546
Quota: piena proprietà
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Dott. Giovanni B. Bracone
Data: 12/06/2003
N° repertorio: 106946

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 30/09/2006
Reg. gen. 18748 - Reg. part. 5240
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Notaio Dott. Giovanni B. Bracone
Data: 22/09/2006
N° repertorio: 116739
N° raccolta: 32233
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 17/04/2008
Reg. gen. 6765 - Reg. part. 1265
Quota: piena proprietà
Importo: € 37.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.886,01
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 05/04/2008
N° repertorio: 2174
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/03/2009
Reg. gen. 4471 - Reg. part. 826
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.995,02
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 02/03/2009
N° repertorio: 226

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/08/2013
Reg. gen. 11120 - Reg. part. 8318
Quota: Intera proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Importo del pignoramento € 194.268,52 comprensivo di sorte capitale ed interessi maturati al 6/02/2013.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il complesso edilizio e quindi la palazzina bifamiliare ricomprendente l'immobile substance e' classificato, secondo l'art. VIII.7 del vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di C.C. n°75 del 13 agosto 2008, in zona C1F - ZONE DI ESPANSIONE IN

CORSO DI ATTUAZIONE NELLE FRAZIONI - che a sua volta segue le norme imposte dall'art. VIII.3 per le zone C1.

Sono allegati :

- lo stralcio planimetrico del vigente P.R.G. del Comune di Teramo;
- la relativa Legenda delle zonizzazioni;
- stralcio della Normativa Tecnica di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile substance e' edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n° 1643 dell'8 febbraio 1982, comune di Teramo;
- Concessione Edilizia n° 3072 del 5 febbraio 1986 (variante in corso d'opera a precedente sopra citata),

Comune di Teramo.

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 e L.724/94 Rep. n°253 del 26/09/1997 Comune di Teramo.

Dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità n°16/1990, Comune di Teramo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Il riscontro dello stato dei luoghi rispetto provvedimenti autorizzativi ha evidenziato la non conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile substance per i seguenti motivi :

piano primo

- piccoli ampliamenti del muro perimetrale sul lato ovest nonché di piccole porzioni di quello lato est;
- piccoli ampliamenti del balcone lato ovest e lato sud;
- diversa ubicazione delle tramezzature interne;
- bucatore (finestre) abusive sul lato nord, rispettivamente nella cucina, bagno e w.c.;
- bucatore abusiva (finestra) su vano scala;

piano seminterrato

- piccoli ampliamenti del muro perimetrale su lato est e lato sud;
- diversa ubicazione delle tramezzature e murature interne;
- bucatina (finestra) abusiva sul lato nord (rimessa attrezzi) e su lato est (garage)
- cambio di destinazione d'uso dell'ex ripostiglio a w.c.

Il tutto come evidenziato nell'allegata tavola dello STATO DI FATTO DA RILIEVO PERITALE.

Dalla documentazione allegata agli atti di rilascio del certificato di abitabilità non risultano depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e dell'impianto termico. Non è conosciuta l'eventuale certificazione energetica dell'immobile sottostante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Risulta vincolo di inedificabilità (al di fuori di delle quattro palazzine) sull'area di insidenza del complesso edilizio, giusto Atto Angeloni Marco del 13/gennaio/1982, rep. 44732.

Non sono accertabili eventuali oneri dell'amministrazione della proprietà comune.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Loc. Villa Ripa, Via Delle Fornaci n. 21
Appartamento di civile abitazione al piano primo di palazzina bifamiliare con annessi locali accessori al piano seminterrato. Si compone di 3 camere da letto, cucina, tinello, soggiorno, bagno, w.c., ingresso e disimpegno al piano primo oltre a rimessa attrezzi (fondaco-taverna), fondaco garage e w.c. al piano seminterrato. La palazzina è ricompresa all'interno di complesso edilizio composto da quattro palazzine ed ampia area pertinenziale loro circostante, completa di recinzione ed accesso, strada privata interna, camminamenti, giardini e prati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 231, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.103,50
Immobile sanabile ex art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. Gli oneri previsti sono stimati in € 2.000,00 di oblazione, sanzione ed oneri di urbanizzazione oltre € 1.000,00 di spese tecniche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Loc. Villa Ripa, Via Delle Fornaci n. 21 | 210,71 mq | 850,00 €/mq | € 179.103,50 | 100,00 | € 179.103,50 |
| | | | | Totale lotto: | € 179.103,50 |

Valore di stima: € 179.103,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 143.282,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 12/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambrosini Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo immobile (Aggiornamento al 06/08/2014)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria, estratto di mappa, visura storica. (Aggiornamento al 26/09/2014)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio P.R.G., legenda e norme tecniche d'attuazione (Aggiornamento al 12/09/2014)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia ultima Concessione approvata (Aggiornamento al 26/09/2014)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/09/2014)