
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 142/2021 del R.G.E.

promossa da:

"...omissis..."

In qualità di procuratrice speciale della:

"...omissis..."

contro

"...omissis..."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

INCARICO.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
TITOLARITÀ	3
DATI CATASTALI	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
PRECISAZIONI.....	4
STATO CONSERVATIVO	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 07/01/2022, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 13/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 11704 Reg. Gen. 15806 del 12/10/2021 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:
nel Comune di CIVITELLA DEL TRONTO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 57 Particella 208 Sub 2 Cat A/3:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** - Porzione d'immobile ubicato a Civitella del Tronto (TE) – Contrada Contado (Coord. Geografiche: 42.7703554, 13.68753145)

Appartamento con ingresso indipendente posto al piano terra, di fabbricato di sole due porzioni abitative, composto da: ingresso su cucina/pranzo, retro cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e fondaco, oltre locali cantina, rimessa e magazzini al piano primo in fabbricato annesso (Corpo B)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 16/09/2021, depositato il 13/10/2021¹.
- Istanza di Vendita depositata il 29/10/2021
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 29/10/2021
- Certificazione Notarile ai sensi Art. 567 c.p.c. depositata il 16/12/2021

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, risulta intestato ai seguenti esecutati:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	208	2		A3	3	6,5	135 mq	135 €	T	

¹ Si precisa che sul bene gravava precedente pignoramento Trascritto al Registro generale n. 14035 Registro particolare n. 9834 Presentazione n. 98 del 11/10/2018.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONFINI

L'unità al Piano Terra (Sub 2 - CORPO A) confina con:

- Nord vano scale sub 3 e spazio esterno comune sub 1
- Sud, Est ed Ovest con spazio esterno comune sub 1

Le porzioni del CORPO B (magazzini e rimessa) confinano:

- Nord, Est ed Ovest spazio esterno comune sub 1
- Sud con sub 3

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	95,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,95 m	Terra
Cantina/Rimessa	27,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	10,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PRECISAZIONI

Si precisa che, vista la presenza di un quadro fessurativo diffuso, lo scrivente ha richiesto al competente ufficio del Comune di Civitella eventuale presenza di scheda di inagibilità o similare. Allo stato non è stato ancora fornito riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione scadenti, sono presenti evidenti tracce di degrado, presenza di umidità e muffa, nonché un evidente stato fessurativo diffuso, con lesioni anche di rilevante entità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui le porzioni immobiliari, oggetto di valutazione, sono parte risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio isolato non di recente realizzazione su due livelli a destinazione residenziale con annessi
- Fondazioni e Str. verticali: muratura tradizionale (con presenza di lesioni, presumibilmente da evento sismico)
- Pareti esterne: intonacate ed in parte tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pareti interne: laterizio in parte intonacato e tinteggiato

- Infissi esterni: legno
- Infissi interni porte in legno
- Rivestimento bagno: ceramica
- Impianto elettrico, ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed adeguare
- Annessi: cantina, rimessa e magazzini
- Presenza diffusa di lesioni, infiltrazioni, umidità e porzioni ammalorate.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: mediocri, zona remota difficilmente raggiungibile;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: mezzi Pubblici assenti,
- Prossimità al verde: ottima, zone agricole circostanti;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: assenti;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: scarso, presenza diffusa di lesioni,
- Tipologia: Fabbricato residenziale su due livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso non residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: mediocri, presenza di lesioni, infiltrazioni, umidità e porzioni ammalorate.
- Grado delle rifiniture: economiche
- Piano: Terra;
- Affaccio: Limitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata con alcuni suoi famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Al Soggetto Esecutato il bene è pervenuto in proprietà in virtù di:

- Atto COMPRAVENDITA del 21/07/2004 Notaio CIAMPINI BIAGIO Repertorio n. 207979 n. 9014.1/2004 in atti dal 26/07/2004 dal Sig. "...omissis..."

Il quale ne era divenuto proprietario con:

- Atto di DIVISIONE da se stesso e da "...omissis..." del 19/01/1995 Notaio CIAMPINI Repertorio n. 119773 - Voltura n. 1062.2/1995 in atti dal 24/05/1995

nascente da successione di "...omissis..." ed ivi deceduto il 14/02/1970, giusta denuncia num.86 vol.255, trascritta presso la Conservatoria di Teramo addì 02/12/1976 ai nn.8340/6770, regolata da testamento pubblicato il 25/02/1970 e registrato a Teramo il 05/03/1970 al n.892 e relativa accettazione tacita di eredità per notar CIAMPINI BIAGIO del 19/01/1995, rep. 119773, trascritta presso la Conservatoria di Teramo addì 05/07/2019 ai nn.9725/6856, con la quale ricevono e accettano gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.57 p.lla 40 e p.lla 41 ove e' stato edificato il fabbricato di cui l'immobile indicato in oggetto ne è porzione.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario
Iscritto a TERAMO il 22/07/2004 Reg. gen. 13285 - Reg. part. 2307
Importo: € 120.000,00 Capitale: € 60.000,00 Percentuale interessi: 5,80 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: CIAMPINI BIAGIO
Data: 21/07/2004 N° repertorio: 207980 N° raccolta: 37052
Note: Foglio 57 Particella 208 Subalterno 2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 11/10/2018 Reg. gen. 14035 - Reg. part. 9834
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Foglio 57 Particella 208 Subalterno 2
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 12/10/2021
Reg. gen. 15806 - Reg. part. 11704
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Foglio 57 Particella 208 Subalterno 2



Oneri di cancellazione

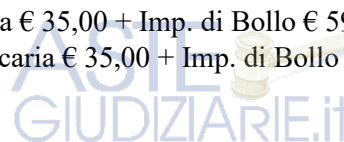
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, l'onere di cancellazione a carico della procedura, con versamento dei seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità/Abitabilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

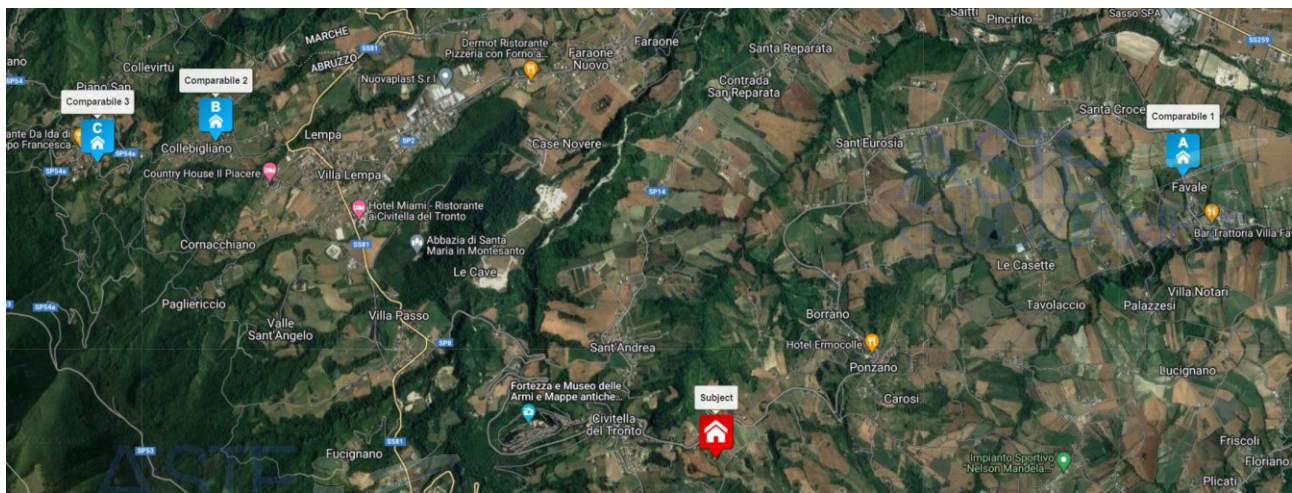
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili /Market Comparison Approach (MCA)², a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, la presenza di opere non terminate, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima. In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); Borsino Immobiliare.



² Ricerche di mercato a parte



Mappa dei Comparabili

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Favale	Collebigliano	Cerqueto	Contrada Contado	Via
Distanza dal soggetto di stima	8000	7000	12000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	55.000,00	60.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	38.000,00	52.250,00	57.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	80,00	121,00	147,00	121,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				55,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	2	3	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-1	-2	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-1	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	0,25
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	30,00
Posto auto (€/cad.)	5.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 7.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 15
	vita utile di un servizio igienico (anni) 15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.) 40.000,00
	quota millesimale (%) 125,00
	impianto ristrutturato da anni (anni) 0
	vita utile impianto ascensore (anni) 40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 16.500,00
Zona - saggio di incremento (%)	4,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	3,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 80,00	Prezzo marginale	€ 475,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 121,00	Prezzo marginale	€ 431,82	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 147,00	Prezzo marginale	€ 387,76	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 134,75			Prezzo marginale assunto : € 387,76

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-31,67	-43,54	-47,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	387,76	387,76	387,76
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	96,94	96,94	96,94
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	30,00	30,00	30,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	380,00	522,50	570,00
Ascensore	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione	16.500,00	16.500,00	16.500,00
Zona	1.520,00	2.090,00	2.280,00
Qualità	1.140,00	1.567,50	1.710,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	38.000,00	52.250,00	57.000,00
Data	31,67	43,54	47,50
Superficie principale/ragguagliata (*)	15.897,96	0,00	-10.081,63
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	5.331,63	5.331,63	5.331,63
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	1.520,00	2.090,00	4.560,00
Qualità	0,00	0,00	1.710,00
Prezzo corretto (€.)	60.781,26	59.715,17	58.567,50

Prezzo corretto medio (€.)	59.688,00
-----------------------------------	------------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Porzione d'immobile – Appartamento e acc Civitella del Tronto (TE) - CONTRADA CONTADO	134,75 mq	450,00 €/mq	€ 60.637,00	100,00%	€ 60.637,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 36.000,00

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 27/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reginelli Claudio

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Ambienti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Criticità

Appendice 1 – Perizia di Valutazione - Privacy

