

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Serchia Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del
R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
LOTTO UNICO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
DATI CATASTALI.....	5
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	7
STIMA.....	9

In data 18/12/2024, il sottoscritto Ing. Serchia Gianluca, con studio in Via Memmingen, 19 - 64100 - Teramo (TE), email gianluca.serchia@virgilio.it, PEC gianluca.serchia@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 18/01/2024 depositato il 19/02/2024;
- Istanza di Vendita depositata il 04/03/2024;
- Avviso ai Creditori Iscritti del 13/03/2024
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento depositata il 04/03/2024;
- Certificazione notarile del 27/02/2024 del Notar Maria Landolfo depositata il 04/03/2024.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 21/02/2024 Reg. Gen. 3000 Reg. Part. n. 2249 sono i seguenti, siti nel Comune di Montorio al Vomano (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 27 Particella 315 SUB 7 CAT C/1 (Ex Sub 4);**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 27 Particella 315 SUB 8 CAT C/3. (Ex Sub 4)**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:

LOTTO UNICO

Laboratorio artigianale ed adiacente Locale Commerciale disposti su unico livello, posti al piano terra, composti rispettivamente da unico locale con servizi il tutto sito nel Comune di Montorio (TE) in Via Cavour 7 e Via Gramsci 15.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale ed adiacente Locale Commerciale disposti su unico livello, posti al piano terra, composti rispettivamente da unico locale con servizi il tutto sito nel Comune di Montorio (TE) in Via Cavour 7 e Via Gramsci 15.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La Porzione Sub 7 immobile confina catastalmente con:

- A Nord con Sub 8,
- Ad Est con altra porzione imm ed altro Sub,
- A Sud con Via Cavour,
- Ad Ovest con spazi esterni

La Porzione Sub 8 immobile confina catastalmente con:

- A Nord con P.la 237 ed in parte con altro Sub ,
- Ad Est con spazi esterni,
- A Sud con Sub 7,
- Ad Ovest con spazi esterni

Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio con servizi Sub 8	105,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	4,00 m	Terra
Locale Commerciale Sub 7	37,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				159,00 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
	27	315	7	-	C/1	5	37 mq	41 mq	668,81 €	T	
	27	315	8	-	C/3	4	105 mq	118 mq	130,,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato di fatto, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sul Sub 8 copertura in legno sul Nord in corrispondenza dei WC sulla zona esterna antistante la porzione;
- Diversa posizione del divisorio tra i Sub 7 ed 8 rispetto alle planimetrie catastali
- Diverso posizionamento dell'apertura (porta) del WC nel locale Sub 7
- Presenza di Soppalco delle dimensioni di Circa 4,54m x 3,05 m con H: 1,96 nel locale Sub 7.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni allo stato attuale si presentano in condizioni di manutenzione appena sufficiente, come rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive delle porzioni sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato su più livelli a diverse destinazioni
- Altezza interna utile: 4,00 ml Laboratorio, 4,50 m Locale Commerciale con controsoffittatura,
- Pareti esterne ed interne: in laterizio in parte intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in scaglie di marmo/ceramica;
- Infissi esterni: in metallo
- Infissi interni: porte in legno
- Impianto elettrico, idrico, termico: in parte presenti, apparentemente non funzionanti in ogni caso da revisionare, completare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

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

- Caratteristiche Ambientali: Normale in zona semicentrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: insufficiente;
- Prossimità al verde: Normale a breve distanza;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di 1,0/3,0 Km;

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

- Stato di Conservazione: sufficiente, fabbricato non di recente realizzazione;

- Tipologia: Fabbricato ad uso misto su più livelli;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: limitate;

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre;
- Grado delle rifiniture: mediocre;
- Piano: terra;
- Affaccio: limitato su fabbricati circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari risultano libere da persone con all'interno beni mobili ed attrezzature della ditta eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà è pervenuta alla società eseguita in virtù del seguente titolo:

- Compravendita Rep. **** Omissis **** Racc. **** Omissis **** Notaio G.B. Bracone Trascritto il 18/4/2002 Reg. Part. **** Omissis **** Reg. gen. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**

derivante da Iscritta A Norma Art. 77 Dpr 602/73 Intr. Dall'art. 16 D.Lgs N. 46 Del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 25/03/2008 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativo ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 315 Sub 7-8

- **Ipoteca legale**

derivante da Iscritta A Norma Art. 77 Dpr 602/73 Intr. Dall'art. 16 D.Lgs N. 46 Del 26.2.99
Iscritto a Teramo il 12/01/2009 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativo ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 315 Sub 7-8

• **Ipoteca in rinnovazione**

derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Teramo il 29/04/2024 Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativo ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 315 Sub 7-8 (ex Sub 4)

• **Ipoteca Volontaria** per concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Teramo il 13/05/2004

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativo ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 315 Sub 4 (attuali Sub 7-8)

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE in RINNOVAZIONE presentata il 29/04/2024 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/09/2018

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Relativo ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 27 Particella 315 Sub 7-8 (ex sub 4)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

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

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

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% (min € 200,00) + 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 vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Successivamente è stata rilasciata dalla Competente Autorità del Comune di Montorio al Vomano
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 215 del 16/03/2002

Per quanto è stato possibile accertare dalla documentazione fornita dall'Ente, non sussiste sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Sul Sub 8 copertura in legno sul Nord in corrispondenza dei WC sulla zona esterna antistante la porzione;
- Diversa posizione del divisorio tra i Sub 7 ed 8 rispetto alle planimetrie catastali
- Diverso posizionamento dell'apertura (porta) del WC nel locale Sub 7
- Presenza di Soppalco delle dimensioni di Circa 4,54m x 3,05 m con H: 1,96 nel locale Sub 7.

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di circa 6.500,00 €¹ oltre eventuali demolizioni per le porzioni non sanabili.

Di tali difformità si è tenuto conto nella stima.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

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 la porzione immobiliare in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.

¹ Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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 quelli in esame tenendo presente: 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, le presunte caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo 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 analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO – Laboratorio e Locale Commerciale Montorio al Vomano (TE) – Via Gramsci/Via Cavour	159,00 mq	435,00 €/mq	€ 69.165,00	100,00%	€ 69.000,00
Valore di stima:					€ 69.000,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,50	%
Variazione mercato	12,50	%
Difficoltà edilizi e catastali	6.500	€

Valore finale per la vendita posto a base d'asta: € 45.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 45.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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 18/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Serchia Gianluca