

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,

nell'Esecuzione Immobiliare 28/2022 del R.G.E.



promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato il *****

Codice fiscale: *****

Nata a *****il *****

Codice fiscale: *****

Nata il *****



Teramo, li 24/09/2022



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	3
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 20/05/2022, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Villa Ardente

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra sito in comune di Bellante, località "Villa Ardente", composto da un piano seminterrato (rimessa attrezzi, magazzini, ecc.), un piano terra allo stato grezzo/non ultimato, un piano primo (appartamento di civile abitazione), un piano secondo/sottotetto (locali di sgombero) allo stato grezzo.

La località "Villa Ardente", scarsamente edificata, è posta a circa 2 km dalla S.S. n° 80.

Il fabbricato di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura in laterocemento. Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scala interna (assente l'impianto ascensore).

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è in parte pavimentata e in parte a verde (per la maggior consistenza).

A seguito di intervento dei VV.F. di Teramo del 6/09/2016, è stato vietato l'ingresso, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza, a n° 2 stanze dell'appartamento al piano primo.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Villa Ardente

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva, è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., nel quale sono riportati:

- i dati catastali delle unità immobiliari con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

TITOLARITÀ

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



- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nato il *****

- ***** (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: *****

Nata il *****

- ***** (Proprietà 4/6)

Codice fiscale: *****

Nata a *****; il *****

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

- ***** (Proprietà 1/6)

- ***** (Proprietà 1/6)

- ***** (Proprietà 4/6)

Gli immobili sono di proprietà di:

- 1) *****, nato in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 2) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero;
- 3) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 4/6 dell'intero.

La proprietà degli immobili è pervenuta agli esecutati in forza di:

- ai sigg.ri ***** e *****, come sopra generalizzati, in forza della successione, in morte del sig. *****, nato il *****, a *****, codice fiscale *****, deceduto il *****, trascritta il 05/03/2007, al n° 2970 di formalità (devoluta per legge);
- alla sig.ra *****, come sopra generalizzata, in forza di:
 - per diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero, successione in morte del sig. *****, di cui sopra;
 - per diritti di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, atto di compravendita, a rog. Not. E. Bracone del 12/08/1980, rep. 83073, trascritto il 04/09/1980, al n° 6535 di formalità dalle sigg.re *****, nata il ***** a ***** (*) ed *****, nata il *****, a ***** (**) (diritti pari ad 1/2 dell'intero su terreno della superficie catastale di mq 3.600, distinto al C.T. foglio 47, particella 98, oltre a maggiore consistenza).

Al sig. *****, come sopra generalizzato, la proprietà degli immobili, in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. E. Bracone del 12/08/1980, rep. 83073, di cui sopra.

E' stata trascritta il 23/08/2012, al n° 9099 di formalità, l'accettazione tacita dell'eredità del sig. ***** da parte dei chiamati (esecutati).

Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze, si è fatto riferimento alla relazione notarile sostitutiva depositata del fascicolo della procedura.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con Strada della Madonna, proprietà ***** ed ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano seminterrato	160,00 mq	184,00 mq	0,40	73,60 mq	3,48 m	seminerrato
piano terra (non ultimato)	165,00 mq	184,00 mq	0,10	18,40 mq	2,84 m	terra
balcone	29,00 mq	32,00 mq	0,05	1,60 mq	0,00 m	terra
piano primo (abitazione)	161,00 mq	184,00 mq	1,00	184,00 mq	2,74 m	primo
balconi	55,00 mq	61,00 mq	0,15	9,15 mq	0,00 m	primo
piano secondo (locali di sgombero allo stato grezzo)	165,00 mq	184,00 mq	0,20	36,80 mq	3,27 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				323,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				323,55 mq		

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della consistenza lorda, 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 piani seminterrato/terra/secondo e dei balconi, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	143	1		C6	1	144	163 mq	148,74 €	S1	
	47	143	2		F3		165			T	
	47	143	3		A2	1	8 vani	177 mq	475,14 €	1	
	47	143	4		F3		165			2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili intestano a:

- 1) *****, nato in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/6;
- 2) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/6;
- 3) *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 4/6.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.190.

Il subalterno di cui al sub. 6 è un bene comune non censibile ai subalterni oggetto di pignoramento ed al sub. 7.

Si rappresenta che, sull'area di pertinenza del fabbricato, insiste un'ulteriore unità immobiliare (sub. 7) non oggetto di pignoramento e di valutazione.

I nominativi degli esecutati ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento che restano a carico dell'aggiudicatario.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nelle schede catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliare (ove necessario).

PRECISAZIONI

1) Istanza di vendita.

Depositata il 17/02/2022.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

2) Relazione notarile sostitutiva

E' stata depositata in data 23/03/2022.

3) Dati di pignoramento.

Repertorio n° 3077, del 21/01/2022, trascritto il 9/03/2022, al n° 2793 di formalità, a favore della *****.

Il pignoramento immobiliare aggredisce i seguenti immobili:

- in comune di Bellante, distinti al C.F. foglio 47, particella 143, subb. 1-2-3-4.

Le eventuali opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a proprie cure e spese.

La stima dell'unità immobiliare è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili risulterebbe essere soggetta a Tassa di Registro.

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 e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione degli immobili è scarso.

Parte del fabbricato oggetto di valutazione non è stata ultimata (piani terra e secondo).

In occasione del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di lesioni (anche passanti) nelle murature/strutture/solaio di copertura.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

A seguito di intervento dei VV.F. di Teramo del 6/09/2016, è stato vietato l'ingresso, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza, a n° 2 stanze dell'appartamento al piano primo.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

PARTI COMUNI

Come per legge. Per quanto possibile, si faccia anche riferimento anche all'elaborato planimetrico del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è prevalentemente a verde.

Le finiture (ove presenti) dei locali al piano seminterrato e del piano primo rispecchiano la vetustà del fabbricato.

I locali al piano terra e sottotetto sono allo stato grezzo/non ultimati.

I locali al piano seminterrato presentano pavimentazione in monocottura, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo, rivestimento delle murature, ove presente, prevalentemente con intonaco civile.

L'appartamento al piano primo presenta pavimentazione in graniglia lucida e monocottura, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio non a taglio termico (con avvolgibili e persiane).

L'impianto elettrico, non a norma, ha un sufficiente numero di prese di corrente, punti luce ed interruttori.

L'impianto di riscaldamento al piano primo, attivato da caldaia (non funzionante, posta nei locali sottotetto), è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna (non presenti in tutti gli ambienti).

Per quanto riferito, lo scarico delle acque reflue avviene in fossa biologica ubicata su terreno non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Sono presenti corpi/elementi in cemento-amianto (cisterna, parapetto del balcone, ecc.).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono utilizzati da n° 2 esecutati (unitamente ai famigliari) e non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 19/11/2007

Reg. gen. 21330 - Reg. part. 4781

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

Contro ***** , ***** , *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****, con sede a *****, codice fiscale *****, sugli immobili distinti al C.F. foglio 47, particella 143, subb. 1 - 3.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 20/12/2010

Reg. gen. 20775 - Reg. part. 5488

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di *****

Contro *****, *****, *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta sugli immobili distinti al C.F. foglio 47, particella 143, subb. 1 - 2 - 3 - 4.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 27/11/2012

Reg. gen. 16136 - Reg. part. 2101

Quota: 1/1

Importo: € 64.000,00

A favore di *****

Contro *****, *****, *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta sugli immobili distinti al C.F. foglio 47, particella 143, subb. 1 - 2 - 3 - 4 e contro gli esecutati.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 09/03/2022

Reg. gen. 3656 - Reg. part. 2793

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****, *****, *****

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Bellante, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione, sono stati presentati/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 373 del 31/12/1980, per costruzione di un fabbricato per abitazione;
- concessione edilizia in variante n° 44/87 del 25/07/1987. Si precisa che, per quanto riportato nel titolo edilizio fornito, lo stesso non risulterebbe essere stato ritirato.

E' stata presentata l'istanza del 6/04/1983, prot. 1587 per la realizzazione di recinzione.

A seguito di intervento dei VV.F. di Teramo del 6/09/2016, è stato vietato l'ingresso, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza, a n° 2 stanze dell'appartamento al piano primo.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito con la concessione edilizia n° 44/87 e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, a differente suddivisione interna dei piani

seminterrato e primo, al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, a differenti quote misurate, a differenti altezze utili dei locali, alla realizzazione di finestre/portefinestre, alla realizzazione di una tettoia sul balcone del piano primo, a differenti prospetti, ecc.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito con la concessione edilizia n° 373/80 e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, all'ampliamento del piano seminterrato, a differenti consistenza e conformazione del piano terra, a differenti consistenza, conformazione/suddivisione del piano primo, alla realizzazione di balconi al piano primo, alla diversa conformazione dei balconi al piano primo, alla realizzazione del piano secondo, a differenti quote misurate, a differenti altezze utili dei locali, alla realizzazione di finestre/portefinestre, alla realizzazione di una tettoia sul balcone del piano primo, a differenti prospetti, ecc.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, 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 - Fabbricato civile ubicato a Bellante (TE) - Villa Ardente

Fabbricato da cielo a terra sito in comune di Bellante, località "Villa Ardente", composto da un piano seminterrato (rimessa attrezzi, magazzini, ecc.), un piano terra allo stato grezzo/non ultimato, un piano primo (appartamento di civile abitazione), un piano secondo/sottotetto (locali di sgombero) allo stato grezzo. La località "Villa Ardente", scarsamente edificata, è posta a circa 2 km dalla S.S. n° 80. Il fabbricato di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, copertura in laterocemento. Il collegamento tra i vari livelli avviene mediante scala interna (assente l'impianto ascensore). L'area esterna di pertinenza del fabbricato è in parte pavimentata e in parte a verde (per la maggior consistenza). A seguito di intervento dei VV.F. di Teramo del 6/09/2016, è stato vietato l'ingresso, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza, a n° 2 stanze dell'appartamento al piano primo. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 143, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 143, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 47, Part. 143, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 47, Part. 143, Sub. 4, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 148.833,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo di stima per comparazione.

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 presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, il persistente periodo di crisi economica, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Bellante ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 460,00/mq lordo ed un massimo di € 690,00/mq lordo per abitazioni civili;

- un minimo di € 320,00/mq lordo ed un massimo di € 480,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bellante (TE) - Villa Ardente	323,55 mq	460,00 €/mq	€ 148.833,00	100,00%	€ 148.833,00
Valore di stima:					€ 148.833,00

Valore di stima: € 148.833,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 104.183,10

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 € 105.000,00 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

Teramo, li 24/09/2022

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

