
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Feliciani Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 04/05/2016, il sottoscritto Geom. Feliciani Valter, con studio in Contrada Colle Cafardo, 4 - 64020 - Canzano (TE), email geometra.valter@libero.it, PEC valter.feliciani@geopec.it, Tel. 0861 57948 - 333 2818077, Fax 0861 57948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2016 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) - località Sant'Onofrio, Via Mirabili, edificio condominio Elsa, scala C, interno 14, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di una palazzina residenziale di più grandi dimensioni, composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due disimpegni per una superficie utile di circa 112,00 mq., oltre a un balconcino e un terrazzo perimetrale all'appartamento della superficie utile di circa 142,00 mq., e locale garage posto al piano seminterrato della superficie utile di circa 15,00 mq..

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località Sant'Onofrio, Via Mirabili, edificio condominio Elsa, scala C, interno 14, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con strada Provinciale n. 17 Via Mirabili, Via dei Celestini, proprietà **** Omissis **** e scalinata condominiale, salvo altri o variati.



Il garage confina con area di manovra comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	2,75 m	1
terrazzo e balcone	142,00 mq	142,00 mq	0,10	14,20 mq	0,00 m	1
garage	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				157,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato a poca distanza dal centro abitato di Sant'Onofrio di Campli (TE), lungo la strada provinciale n. 17 Via Mirabili.

La superficie convenzionale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata, con opportuni coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, cantine, soffitti, posti auto, etc.)

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato determinato considerando la superficie lorda dello stesso, comprensiva delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime sono state considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm..

Le altezze sopra riportate sono quelle massime rilevate.

In riferimento alla suddetta tabella delle consistenze si precisa che i valori sono tutti da intendersi "circa".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	865	19		A2	2	7,5	127	348,61	1-T-S1	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dai rilievi effettuati sul posto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione della bucatra interna al locale camera da letto;
- diversa distribuzione della tramezzatura del locale garage;

PRECISAZIONI

Con ordinanza del 24/03/2016 il G.E. ha disposto la riunione della procedura esecutiva identificata con il numero di ruolo 55/2016 nella procedura in oggetto identificata con il numero di ruolo 9/2016, avendo entrambe le procedure gli stessi beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- Esposizione prevalente lato Sud-Ovest;
- struttura portante verticale in c.a.;
- solai misti in latero-cemento;
- Pareti interne in laterizio;
- Pavimentazione interne in ceramica del tipo monocottura;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica;
- Porte interne in legno;
- Impianti tecnologici, idrico, termico, elettrico presenti, da verificare/revisionare;
- Stato di conservazione sufficiente;

Alcune mattonelle del terrazzo e del bagno sono rotte o rovinate, è presente una lesione sul muro lato Est del fabbricato, in alcuni punti il battiscopa interno ed esterno è rotto, è presente qualche macchia di umidità sui muri perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 20/10/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 30/12/2006
Reg. gen. 24862 - Reg. part. 6443
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 222634
N° raccolta: 45539

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 17/01/1992
Reg. gen. 1183 - Reg. part. 1088
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 13/07/2010
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 6686
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 04/02/2016
Reg. gen. 1505 - Reg. part. 1037
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 10/02/2016
Reg. gen. 1726 - Reg. part. 1189
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Campi e dalla documentazione fornitami, i lavori di realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente sono stati assentiti con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 127 del 15/09/1978;
- Concessione Edilizia n. 1 del 04/01/1979;
- Concessione Edilizia n. 78 del 28/11/1980;
- Concessione Edilizia n. 38 del 15/05/1982;

In data 10/07/1981 con prot. 3540 è stata rilasciato un'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità parziale;

Per quanto è stato possibile accertare, per la singola unità immobiliare pignorata non sono presenti titoli abilitativi.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dai rilievi effettuati sul posto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione delle tramezzature interne.
- diversa distribuzione delle tramezzature del garage.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Il condominio **** Omissis **** è creditore nei confronti degli esecutati della somma di € 4.779,43 S.E.O. come da ricorso per intervento nella predetta esecuzione immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località Sant'Onofrio, Via Mirabili, edificio condominio Elsa, scala C, interno 14, piano 1

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di una palazzina residenziale di più grandi dimensioni, composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due disimpegni per una superficie utile di circa 112,00 mq., oltre a un balconcino e un terrazzo perimetrale all'appartamento della superficie utile di circa 142,00 mq., e locale garage posto al piano seminterrato della superficie utile di circa 15,00 mq.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 865, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.320,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza dei beni, le situazioni urbanistica/edilizia e catastale, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare. Sono stati consultati e tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare). La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campli (TE) - località Sant'Onofrio, Via Mirabili, edificio condominio Elsa, scala C, interno 14, piano 1	157,20 mq	600,00 €/mq	€ 94.320,00	100,00	€ 94.320,00
Valore di stima:					€ 94.320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 94.320,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 70.000,00 in c.t.



Il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in € 70.000,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione dei seguenti fattori incidenti nella procedura:

- spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
 - spese di regolarizzazione catastale;
 - spese di regolarizzazione urbanistica;
 - stato d'uso e manutenzione;
 - mancanza di garanzie per vizi;
 - lo stato di possesso;
 - eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- e 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.

Canzano, li 21/10/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Feliciani Valter

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **PLANIMETRIE**
 - Vista satellitare;
 - Estratto di mappa catastale;
 - Planimetria unità immobiliare;
 - Elaborato grafico ;
- ✓ **FOTOGRAFIE**
 - N. 18 foto;
- ✓ **ALTRI ALLEGATI**
 - Perizia in versione privacy;
 - Visure catastali;
 - Titoli abilitativi;
 - Copia certificazione notarile;
 - Visure ipotecarie;

