

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
	Procedura Esecutiva :	Esecuzione Immobiliare n. 182/2023 R.G.E.		
	Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
	privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	Debitore:	**** Omissis ****		
	Numero lotti proposto	Lotto unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	60.000,00		
	tipologia beni del lotto	Appartamento di civile abitazione		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
	Ubicazione:	Viale Abruzzi n. 91- Sant'Egidio alla Vibrata (TE)		
		Situazione Locatizia		
Lotto unico	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	costi regolarizzazione	€ 3.500,00		

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 15/01/2024, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91

Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e n. 4 piccoli ripostigli di altezza media < di m. 1,50 ricavati nel sottotetto.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile in oggetto confina con proprietà **** Omissis ****, disimpegno ad uso comune, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, a mezzo distacco con spazio comune, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento di civile abitazione	88,18 mq	98,10 mq	1	98,10 mq	2,10 m	Quarto (Sottotetto)
Sottotetto	14,34 mq	17,76 mq	0,25	4,44 mq	0,00 m	Quarto (Sottotetto)
Sottotetto	14,55 mq	18,10 mq	0,25	4,53 mq	0,00 m	Quarto (sottotetto)
Sottotetto	11,61 mq	14,52 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	Quarto (Sottotetto)
Sottotetto	14,96 mq	18,20 mq	0,25	4,55 mq	0,00 m	Quarto (Sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				115,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1992 al 14/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 566, Sub. 70 Categoria A2
Dal 14/01/1995 al 31/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 566, Sub. 70 Categoria A2
Dal 31/12/2001 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 566, Sub. 70 Categoria A2
Dal 18/07/2007 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 566, Sub. 70 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	566	70		A2	1	4,5		290,51 €	4		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle lievi difformità tra la planimetria catastale acquisita e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione del bene sono nel complesso discrete. Le facciate esterne del fabbricato presentano alcune macchie di umidità diffuse su alcune zone.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale. Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 11 con la p.lla 566 sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in procedura consiste in un appartamento di civile abitazione al quarto piano (sottotetto) di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento, al quale si accede mediante vano scala dotato di ascensore, è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e n. 4 piccoli ripostigli di altezza media < di m. 1,50 ricavati nel sottotetto. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura di tipo "a falde" in laterocemento. In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è ubicato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona, essendo distante il fabbricato circa 500 metri dal centro di Sant'Egidio alla Vibrata;

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato residenziale condominiale con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, tramezzature in laterizio e copertura di tipo a falde in laterocemento;
- livello di finitura: discreto con finiture di tipo corrente;
- stato di conservazione: nel complesso sufficiente, all'esterno le facciate del palazzo presentano macchie di umidità diffusa sulle pareti;
- accessibilità: buona, con una buona dotazione di parcheggi.

I locali dell'appartamento sono costituiti da pavimentazione in grès, rivestimenti e sanitari in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con doppio vetro, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni in alluminio, impianto elettrico di tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2024
- Scadenza contratto: 14/12/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

Il presente contratto di locazione ha una durata prevista di 18 mesi, con scadenza stabilita per il giorno 14/12/2024. Il prezzo della locazione stabilito è di complessivi Euro 5.760,00 da corrispondere in rate mensili di Euro 320,00.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1995 al 31/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	14/01/1995	119534	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	08/02/1995	1747	1201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2001 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto in morte di D'Ippolito Franceschina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/2001	Voltura n. 2530.1/2003	Pratica n. TE0131498 in atti dal 06/10/2003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/07/2007	225360	47461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	19/07/2007	13654	8629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di	18/07/2007	4751	Serie 1T		

ASTE GIUDIZIARIE		Giulianova	ASTE GIUDIZIARIE	
---------------------	--	------------	---------------------	--

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/07/2007
Reg. gen. 13655 - Reg. part. 3002
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,71 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 225361
N° raccolta: 47462

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17316 - Reg. part. 12528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di terreno sulla quale è ubicato il fabbricato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 11 con il mappale 566, in base al Piano Regolatore Esecutivo del suddetto Comune ricade per il 13,2 % in zona "B1.2"- "Insediamenti a tipologia mista", regolata dall'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione e per l'86,8 % in zona "C2" regolata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 253 del 24/09/1980;
- Autorizzazione del sindaco Prot. 8666 del 02/02/1988;
- Autorizzazione del sindaco Prot. 3385 del 11/05/1988;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1057 del 03/02/1988;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità Pratica n. 253 del 03/04/1992.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, relativamente al bene immobile in oggetto, non sussiste la piena rispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, per la diversa posizione di alcune tramezzature e aperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica l'immobile ricade in classe energetica "F", con un EP gl,nren di 152,02 kWh/m² anno

- 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.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico, elettrico). Le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, consistono in modifiche che possono essere sanate entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento. Delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile che ammontano complessivamente a circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) è stato tenuto conto nella decurtazione applicata sul valore finale di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. Dalle informazioni acquisite dall'amministratore del condominio **** Omissis ****, le spese condominiali annue relative all'appartamento in procedura ammontano ad Euro 507,66. Per l'immobile in oggetto, ad oggi, non risultano ancora versate al condominio alcune rate precedenti per un importo complessivo di Euro 2.191,64.

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene immobile pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91
 Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e n. 4 piccoli ripostigli di altezza media < di m. 1,50 ricavati nel sottotetto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 566, Sub. 70, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.675,00
 Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91	115,25 mq	700,00 €/mq	€ 80.675,00	100,00%	€ 80.675,00
				Valore di stima:	€ 80.675,00

Valore di stima: € 80.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Spese condominiali insolute	3,00	%
Variazione mercato	2,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00



Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 60.000,00 (Euro sessantamila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una 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.

Sant'Omero, li 25/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia contratto di locazione
- ✓ N° 6 - Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile
- ✓ N° 7 - Copia estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
- ✓ N° 8 - Elaborati grafici
- ✓ N° 9 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 10 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 12 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 13 - Copia elaborato peritale versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91
Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e n. 4 piccoli ripostigli di altezza media < di m. 1,50 ricavati nel sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 566, Sub. 70, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - Concessione Edilizia n. 253 del 24/09/1980;
 - Autorizzazione del sindaco Prot. 8666 del 02/02/1988;
 - Autorizzazione del sindaco Prot. 3385 del 11/05/1988;
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 1057 del 03/02/1988;
 - Autorizzazione di abitabilità o agibilità Pratica n. 253 del 03/04/1992.Destinazione urbanistica: La particella di terreno sulla quale è ubicato il fabbricato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 11 con il mappale 566, in base al Piano Regolatore Esecutivo del suddetto Comune ricade per il 13,2 % in zona "B1.2"-"Insediamenti a tipologia mista", regolata dall'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione e per l'86,8 % in zona "C2" regolata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Abruzzi, 91		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 566, Sub. 70, Categoria A2	Superficie	115,25 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione del bene sono nel complesso discrete. Le facciate esterne del fabbricato presentano alcune macchie di umidità diffuse su alcune zone.		
Descrizione:	Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano quarto (sottotetto) di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza. L'appartamento risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e n. 4 piccoli ripostigli di altezza media < di m. 1,50 ricavati nel sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 19/07/2007
Reg. gen. 13655 - Reg. part. 3002
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,71 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 18/07/2007
N° repertorio: 225361
N° raccolta: 47462

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/10/2023
Reg. gen. 17316 - Reg. part. 12528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****