
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia di Valutazione immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 180/2019 del R.G.E.

promossa da:

“...omissis...”



contro

“...omissis...”

“...omissis...”



SOMMARIO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 09/03/2021, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. ed in data 15/03/2021 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 completa.

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

- Atto di Pignoramento notificato il 06/09/2019 a Favore di "...omissis...";
- Istanza di Vendita depositata il 03/10/2019
- Relazione notarile depositata il 23/10/2019.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 20/11/2019 con Attestazione di non esistenza di precedente Pignoramento;

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 10455 Reg. Gen. 14769 del 16/10/2019 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di Silvi (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI - Foglio 16 Particella 1446 Sub 11 (graffato con P.Ila 1449 Sub 12)
- Catasto FABBRICATI - Foglio 16 Particella 1449 Sub 12 (graffato con P.Ila 1446 Sub 11)

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

LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Viale Santo Stefano n 20, piano 2-3
Appartamento ad uso abitazione disposto da due livelli, di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nel Comune di Silvi (TE) in contrada Santo Stefano al civico 20, catastalmente composto da:
al Piano Secondo soggiorno, cucina, bagno e due camere disimpegno e balconi,
al piano terzo locali soffitta.

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta catastalmente intestato ai seguenti soggetti esecutati:

- "...omissis..." (Proprietà 1/2)
- "...omissis..." (Proprietà 1/2)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/2)
- "...omissis..." (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1446	11	2	A2	2	5.5	110 mq	411,87 €	2-3	P.Ila 1449 Sub 12
	16	1449	12	2	A2	2	5,5	110 mq	411,87 €	2-3	P.Ila 1446 Sub 11

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente ad eccezione di:

- presenza apertura lato nord non riportata in planimetria
- apertura non presente sui luoghi zona Bagno al Piano 2 mentre è riportata in planimetria
- diversa conformazione scala di collegamento tra i piano 2 e 3
- locale bagno presente al piano 3 con finestra "a tetto" non indicato in planimetria
- alcune variazioni dimensionali sia in altezza che in pianta
- presenza di piccolo ampliamento lato nord-est della soffitta.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato "Elaborati Grafici- Stato di Fatto"

CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente:

- a Nord con spazi esterni,
- a Est con Sub. 6 di altra ditta,
- a Sud con spazi esterni,
- a Ovest con spazi esterni e con vano scala esterno.

Salvo Altri se/o variarti

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,80 m	2
Soffitta	39,00 mq	54,00 mq	0,33	17,80 mq	1,60 m	3
Balconi	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato può definirsi sufficiente mentre quello dell'unità immobiliare discreto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli
- Fondazioni e Str. verticali: c.a. + tamponature
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pavimentazione bagno: ceramica.
- Infissi esterni: in legno con avvolgibili
- Infissi interni: porte in legno.
- Rivestimento bagni e cucina: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Impianto elettrico, idrico: presente, funzionante, eventualmente da revisionare ed adeguare
- Impianto termico: caldaia tradizionale e radiatori,



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

- Caratteristiche Ambientali: Normale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Normale;
- Prossimità al verde: Normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Normale, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 1,0-3 km;

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

- Stato di Conservazione: sufficiente;
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.



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

- Stato di Conservazione: discreto;
- Grado delle rifiniture: normale;
- Affaccio: in parte semipanoramico, su aree circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con una figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI



Agli esecutati la proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta in forza di:

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 16/02/2007 Repertorio n.: 69103 Rogante: ANCHINI FRANCESCO (n. 2918.1/2007),

da:

“...omissis...” Diritto del concedente fino al 16/02/2007

“...omissis...” Proprietà per 1/1 fino al 16/02/2007

Proprietà acquistata con:

- ATTO PUBBLICO di VENDITA del 11/11/1993 Repertorio n.: 7056 Rogante: ALBERGO MICHELE Registrazione n. 933 del 19/11/1993 (n. 340.1/1994).

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 03/03/2007 Reg. gen. 4296 - Reg. part. 699
Importo: € 350.000,00 Capitale: € 175.000,00 Percentuale interessi: 5,35 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Rogante: Francesco Anchini Data: 16/02/2007 N° repertorio: 69104 N° raccolta: 11965
Note: Foglio 16 Particella 1446 Subalterno 11 Foglio 16 Particella 1449 Subalterno 12

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 16/10/2019 Reg. gen. 14769 - Reg. part. 10455
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis...", "...omissis..."
Note: Foglio 16 Particella 1446 Subalterno 11 Foglio 16 Particella 1449 Subalterno 12

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 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 non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta dotato di permesso di agibilità/abitabilità.

Il fabbricato risulta edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del comune di Silvi

- Concessione Edilizia n. 2138 del 16/07/1988
- Concessione Edilizia n. 2259 del 31/03/1989
- Concessione Edilizia n. 2488-2489-2490 del 13/01/1990
- Concessione edilizia n. 2551 del 10/03/1990
- Concessione Edilizia in Variante n. 2633 del 21/03/1990
- Atto di Concessione Edilizia n. 4270 del 31/01/1995
- Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 289/95 del 22/12/1995

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, le difformità riscontrate sono:

- diversa conformazione scala di collegamento tra i piano 2 e 3
- locale bagno presente al piano 3 con finestra "a tetto" non indicato in planimetria
- alcune variazioni dimensionali sia in altezza che in pianta

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato "Elaborati Grafici- Stato di Fatto"

Per la presenza di eventuali difformità con lo stato assentito, l'eventuale acquirente, ove si rendesse necessario, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ha a disposizione 120 (centoventi) giorni a far data dal decreto di Trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza e/o altri Enti preposti, a proprie cure e spese, delle domande di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove sanabili e del pagamento delle relative oblazioni.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, pertanto vi è necessità di verifiche e richieste al fine di eventuale pubblicazione di Bandi/Avvisi di vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, 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 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.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Appartamento Silvi (TE) - Viale Santo Stefano, piano 2-3	120,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore proposto per la vendita: € 90.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 90.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, 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 23/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi e grafici

D. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

