
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 64/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Alfonso Di Vestea, 1 ▪ 64100 Teramo (TE) ▪ Telefono: 0861587190 ▪ Fax: 0861232773
MAIL info@reginelliandpartners.com ▪ PEC osvaldo.reginelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

INCARICO.....	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	2
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	2
TITOLARITÀ.....	2
DATI CATASTALI.....	2
CONFINI.....	3
CONSISTENZA.....	3
STATO CONSERVATIVO.....	3
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	3
STATO DI OCCUPAZIONE.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI.....	4
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	6
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 23/11/2021, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2021 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 la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 07/05/2021 a Favore rappresentata da
depositato in cancelleria il 26/05/2021.
- Istanza di Vendita depositata il 08/06/2021.
- Nota di Trascrizione depositata il 08/06/2021
- Certificazione Notarile depositata il 11/06/2021 dopo concessione di termine
- Avviso ai Creditori Iscritti ex Art. 498 cpc depositato il 11/06/2021

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 6176 Reg. Gen. 8490 del 01/06/2021 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di Martinsicuro (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 26 Particella 238

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

- **LOTTO UNICO** - Villetta a Schiera ubicata a Martinsicuro (TE) - Via Guido Rossa 40
Villetta a schiera disposta su 2 livelli composta da: PT: ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, bagno e corte; P1 3 camere bagno e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato ai seguenti soggetti:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: 1
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale 1

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	238		1	A2	2	6,5	121 mq	402,84 €	T-1S	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale, ad eccezione di alcune lievi difformità dimensionali interne, presenza di tettoia in legno lato Ovest su spazio condominiale, copertura in ferro e vetro del terrazzo al piano primo e locale interrato con altezza di circa 1,42 non riportato in planimetria catastale. In visura sono indicati erroneamente i piani T-1S in luogo dei corretti T-1.

CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente con:

- A nord P.Illa 237
- A SUD P.Illa 239
- Ad Est Via G. Rossa
- Ad Ovest tramite spazi esterni P.Illa 250

Salvo altri e/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	255-290,00 m	T-1
Corte	61,00 mq	61,00 mq	0,10	6,10 mq	0,00 m	T
Terrazzi	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				120,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzioni appena sufficienti, l'unità presenta evidenti tracce di umidità, muffe ed infiltrazioni umide, e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Presenza di servitù apparente sui luoghi per passaggio di rete fognante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale tipo villette a schiera
- Fondazioni e Str. verticali: muratura
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate
- Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica
- Pavimentazione bagno: ceramica.
- Infissi esterni: in parte legno con persiane in legno
- Infissi interni: porte in legno.



- portoncino blindato
- 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, semicentrale;
- 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 0,5-1 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 villette a schiera
- 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: mediocre;
- Grado delle rifiniture: normale;
- Affaccio: su aree circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore Sig.ra (esecutata), unitamente a ed al

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà per 1/2 cadauno ai soggetti esecutati è pervenuta loro in forza di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 16/11/2005 Notaio FARINA ALBINO Repertorio n. 92481 n. 12063.1/2005 in atti dal 21/11/2005

dalla Sig.ra il quale lo aveva acquistato con:

- Atto di COMPRAVENDITA del 09/09/1996 Notaio Repertorio n. 81375 - Voltura n. 4989.1/1996 in atti dal 18/01/1997

dal Sig. nato a il quale era divenuto proprietario con:

- DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI del 21/05/1993 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio n. 1055 - Voltura n. 2767.1/1993 in atti dal 03/08/1993,

dai precedenti intestatari:

nata a
nata a
nato a

ai quali per i diritti di 1/2 era pervenuto con

- DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 09/11/1986 Repertorio n. 67 - UR Registrazione n. 378 registrato in data 06/05/1987 - Voltura n. 2635/1987 in atti dal 30/01/1990 del Sig. _____

I Sig. _____ nata a _____ il _____
nato a _____

erano divenuti proprietari con:

- Atto del 11/05/1983 notaio _____ Repertorio n. 88003 Registrazione n. 1309 registrato in data 20/05/1983 - Voltura n. 3284/1985 in atti dal 30/01/1990, dal Sig. _____

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 19/11/2005 Reg. gen. 19436 - Reg. part. 3898
Importo: € _____ Capitale: _____) Percentuale interessi: _____
A favore di _____
Contro Di _____
Rogante: _____ Data: 16/11/2005 N° repertorio: 92482 N° raccolta: 10034
Note: Foglio 26 Particella 238
- **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 04/12/2008 Reg. gen. 21118 - Reg. part. 4342
Importo: _____ Capitale: € _____ Percentuale interessi: _____
A favore di _____
Contro _____
Rogante: E. _____ Data: 27/11/2008 N° repertorio: 100315
Note: Per la quota di 1/2 su Foglio 26 Particella 238
- **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 26/11/2009 Reg. gen. 20191 - Reg. part. 5007
Importo: € _____
A favore di E. _____
Contro _____
Rogante: I. _____ Data: 25/11/2009 N° repertorio: 10059
Note: Per la quota di 1/2 Foglio 26 Particella 238
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TERAMO il 09/02/2016 Reg. gen. 1694 - Reg. part. 220
Importo: _____ Capitale: € _____



A favore di _____
 Contro _____
 Rogant _____
 Note: Per la quota di 1/2 Foglio 26 Particella 238

Data: 08/02/2016 N° repertorio: 494 N° raccolta: 10816

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 01/06/2021 Reg. gen. 8490 - Reg. part. 6176

A favore di _____

Contro _____

Note: Foglio 26 Particella 238

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.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta dotata di dichiarazione di abitabilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio rilasciato dalla competente autorità del Comune di Martinsicuro:

- Concessione Edilizia del 16/01/1973
- Concessione Edilizia in Variante Prot. 262 del 16/12/1977
- Concessione Edilizia in Variante Prot. 434 del 26/09/1978
- Abitabilità rilasciata in data 07/11/1978

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- lievi difformità dimensionali interne,
- presenza di tettoia in legno lato Ovest su spazio condominiale,
- copertura in ferro e vetro del terrazzo al piano primo
- locale interrato con altezza di circa 1,42 non riportato in planimetria catastale.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, 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 destinazione d'uso, il livello di piano, 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, la presenza di difformità edilizie e catastali, la presenza di opere non terminate, 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 beni, 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.



Mappa dei Comparabili



Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Guido Rossa 56	Via Toscana	Via Fabio Filzi
Prezzo di Vendita	€ 170.000,00	€ 185.000,00	€ 249.000,00
Superficie	121 mq	147 mq	175 mq
Prezzo Unitario	€/mq 1.405	€/mq 1.258	€/mq 1.422
Prezzo Medio Unitario	1.361 €/mq	Derivante da indagini di mercato	

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Martinsicuro (TE) - Via Guido Rossa 40	120,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 156.520,00	100,00%	€ 156.000,00
Valore di stima:					€ 156.000,00

Valore di stima: € 156.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore proposto per la vendita: € 101.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 101.000,00 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 18/03/2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

