

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Valentino, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

promossa da

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

In data 16/12/2022, il sottoscritto Arch. Di Pietro Valentino, con studio in via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328 0979323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annesso garage ubicato a Pineto (TE) - via Marchesi n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesso garage ubicati nel comune di Pineto in via Marchesi n.4. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 13 particella 474 subalterno 3 (appartamento) e foglio 13 particella 474 subalterno 4 (garage) e si sviluppa al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola internamente in un ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Dal disimpegno, attraverso una porta interna, è possibile accedere al garage dotato altresì di ingresso carrabile attraverso la corte esterna. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 4 km di distanza dal centro di Pineto. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annesso garage ubicato a Pineto (TE) - via Marchesi n.4

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e mediante distacchi con strada pubblica comunale salvo altri e/o variati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	89,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,68 m	T
Portico	8,20 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,70 m	T
Garage	29,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore delle parti comuni e dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	474	3	2	A2	1	4 vani	Totale 94 mq. Totale escluse aree scoperte 91 mq	247,9 €	T	
	13	474	4	2	C6	2	31 mq	Totale 36 mq	44,83 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	474				Ente urbano		00 06 98 mq				



Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale. Le uniche difformità riscontrate riguardano la presenza di una finestra nel garage posta in prossimità della parete divisoria con il bagno e leggere modifiche alla posizione di finestre e porte finestre. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ad aggiornare la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo il compendio immobiliare risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 13 particella 474.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesso garage ubicati nel comune di Pineto in via Marchesi n.4. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 13 particella 474 subalterno 3 (appartamento) e foglio 13 particella 474 subalterno 4 (garage) e si sviluppa al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola internamente in un ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Dal disimpegno, attraverso una porta interna, è possibile accedere al garage dotato altresì di ingresso carrabile attraverso la corte esterna. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 4 km di distanza dal centro di Pineto. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. L'appartamento è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato di medio formato. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres di medio formato ed al loro interno sono installati sanitari in ceramica. Le finestre, porte finestre e persiane sono in alluminio. Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è blindato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono stati realizzati interamente sotto traccia. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori alle pareti e caldaia pensile installata esternamente. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione ed impianto di allarme. Il garage presenta pavimentazione in ceramica di medio formato, finestre in alluminio, impianto elettrico parzialmente canalizzato fuori traccia; al suo interno sono presenti diversi punti luce e due punti acqua. Per le reti impiantistiche, è stato possibile verificare la funzionalità in sede di sopralluogo tuttavia non sono state rinvenute certificazioni e dichiarazioni di conformità pertanto non è possibile neanche indicare



eventuali costi di adeguamento alla normativa vigente in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica interamente in traccia. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato esservi utenze uniche a servizio dell'intero fabbricato di maggiore consistenza di cui il bene pignorato è parte, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al distacco delle utenze comuni e alla conseguente installazione di nuove utenze attuando, anche mediante l'esecuzione di opere, la separazione delle reti comuni con le unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'esecutata dichiarava di risiedere nell'immobile pignorato unitamente ai propri genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1971 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	27/11/1971	1117	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/12/1971	15611	12605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2002 al 11/07/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2002		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/12/2004	21737	14471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2014 al 23/11/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/02/2016	2520	1734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2017 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/08/2018	11829	8305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

N.B. In riferimento alla denuncia di successione di **** Omissis **** apertasi in data 20/03/2002 registrata ad Atri al numero 17/194, trascritta il 09/12/2004 al numero 14471 di reg. part. e numero 21737 di reg. gen. si rileva trascrizione accettazione tacita di eredità in data 19/10/2016 al numero 9113 di reg. part. e numero 13438 di reg. gen.

N.B. In riferimento alla denuncia di successione di **** Omissis **** apertasi in data 11/07/2014 registrata a

subalterno 4 (garage) e si sviluppa al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola internamente in un ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Dal disimpegno, attraverso una porta interna, è possibile accedere al garage dotato altresì di ingresso carrabile attraverso la corte esterna. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 4 km di distanza dal centro di Pineto. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

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

Valore di stima del bene: € 101.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - via Marchesi n.4	112,60 mq	900,00 €/mq	€ 101.340,00	100,00%	€ 101.340,00
				Valore di stima:	€ 101.340,00

Valore di stima: € 101.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 91.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile 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 quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 17/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Valentino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

- All.01 - Visure catastali storiche.
- All.02 - Elaborato catastale - dimostrazione grafica dei subalterni.
- All.03 - Elaborato catastale - Elenco dei subalterni.
- All.04 - Ispezioni ipotecarie.
- All.05 - Verbale di sopralluogo.
- All.06 - Documentazione comunale.
- All.07 - Planimetrie.
- All.08 - Fotografie.
- All.09 - Perizia privacy.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento con annesso garage ubicato a Pineto (TE) in via Marchesi n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesso garage ubicati nel comune di Pineto in via Marchesi n.4. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 13 particella 474 subalterno 3 (appartamento) e foglio 13 particella 474 subalterno 4 (garage) e si sviluppa al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola internamente in un ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Dal disimpegno, attraverso una porta interna, è possibile accedere al garage dotato altresì di ingresso carrabile attraverso la corte esterna. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 4 km di distanza dal centro di Pineto. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Prezzo base d'asta: € 91.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 – Appartamento e garage			
Ubicazione:	Pineto (TE) - via Marchesi n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 474, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 474, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 474, Qualità Ente urbano	Superficie	112,60 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo il compendio immobiliare risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesso garage ubicati nel comune di Pineto in via Marchesi n.4. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 13 particella 474 subalterno 3 (appartamento) e foglio 13 particella 474 subalterno 4 (garage) e si sviluppa al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento si articola internamente in un ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Dal disimpegno, attraverso una porta interna, è possibile accedere al garage dotato altresì di ingresso carrabile attraverso la corte esterna. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 4 km di distanza dal centro di Pineto. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 di 14



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 1.
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità pregiudizievole grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il
Reg. gen. 7 - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo: € €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità pregiudizievole grava anche su maggior consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

