
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Integrazione elaborato peritale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando,
nell'Esecuzione Immobiliare 193/2022 del R.G.E.



promossa da

contro



SOMMARIO

Premessa.....	2
Anomalia trascrizione provenienza	2
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	3

PREMESSA

All'udienza del 15/11/2023, così come da verbale, l'Ill.mo sig. G.E., sulla base di quanto sottolineato dal sottoscritto scrivente sull'elaborato peritale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, depositato agli atti in data 30/10/2023, e avente per oggetto:

- Lotto Unico – Diritti pari a 1/1 di proprietà superficaria su unità immobiliare adibita a civile abitazione, completo di relativo box auto, ubicato a Atri (TE) via dei Marruccini n.1, identificato all'N.C.E.U. del predetto Comune al Fg.76 part.342 sub.6,

ordinava quanto segue:

".....ritenuta la necessità di disporre la integrazione della relazione di stima in modo che la stessa tenga conto della erroneità della nota di trascrizione dell'atto di acquisto del diritto di proprietà superficaria da parte del marito della debitrice anche ai fini della eventuale rideterminazione del valore di stima del compendio pignorato e del prezzo base; dispone che l'esperto stimatore depositi relazione integrativa della perizia già in atti che tenga conto della predetta anomalia e che ridetermini, se del caso, il prezzo base del compendio pignorato; fissa all'uopo termine di giorni 30 dalla data odierna e rinvia per i medesimi incombenti alla udienza del 07/02/2024 ore 11.15."

ANOMALIA TRASCRIZIONE PROVENIENZA

1- Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, riguardante la proprietà superficaria dell'unità immobiliare identificata all'N.C.E.U. del Comune di Atri al fg.76 part.342 sub.6, risulta pervenuto all'Esecutata sig.ra ***** dal coniuge sig. ***** in virtù di atto di donazione del 13/04/2006 rep.18398 r.p. n.5071;

2- Precedentemente al sig. ***** era pervenuto in virtù di atto notarile pubblico, per assegnazione a socio di Cooperativa edilizia, del 22/12/1997 rep.155114 r.p.598, con il quale la Rinascita Società Cooperativa Edilizia a r.l. assegnava al socio sig. ***** la proprietà superficaria del compendio immobiliare come sopra riportato.

Sulla nota di trascrizione del 22/01/1998 r.p.598 r.g.754 si evince che lo stesso compendio immobiliare veniva trasferito al sig. ***** per diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Pertanto, detta anomalia riportata sulla nota di trascrizione del 22/01/1998, dovrà essere rettificata dal futuro eventuale aggiudicatario del compendio immobiliare posto in vendita, a proprie cure e spese. Le spese per la relativa rettifica sono pari a circa € 300,00.

Pertanto, sulla base di quanto suddetto e in riferimento a quanto richiesto dal sig. G.E. il sottoscritto ritiene di poter confermare la valutazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento così come riportata sull'elaborato peritale originale depositata agli atti e di seguito riportata.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Atri (TE) - via dei Marruccini n.1

Diritti di proprietà superficaria pari a 1/1 su compendio immobiliare costituito da unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza denominato Condominio Rinascita edificato su n.5 livelli fuori terra e costituito complessivamente da n.6 abitazioni oltre accessori posti ai piani terra e quarto/sottotetto. L'appartamento nello specifico risulta essere della superficie complessiva pari a mq.116 circa, oltre balconi, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.2 bagni; completa il tutto box auto posto al piano terra della superficie di mq.22 circa. Il compendio immobiliare in oggetto risulta posto in zona semi centrale rispetto al centro di Atri, lungo via Aldo Moro, ma a breve distanza da tutti i generi di servizi presenti nel Comune del tipo primari e secondari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 342, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 120.536,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;

- quotazioni immobiliari OMI.

Inoltre, si è tenuto conto dell'aspetto per ciò che riguarda il riscatto della piena proprietà e di conseguenza il corrispettivo economico da riconoscere al Comune di Atri per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione dei relativi vincoli pari a circa complessivi €1.500,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Atri (TE) - via dei Marruccini n.1	126,88 mq	950,00 €/mq	€ 120.536,00	100,00%	€ 120.536,00
				Valore di stima:	€ 120.536,00

Valore di stima: € 120.536,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	15,00	%

Valore finale di stima: € 102.455,60



Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Diffomità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.



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 16/11/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

