

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom Di Sabatino Garbati Fabio, nell'esecuzione immobiliare 177/2022

proposta da

ASTE mandataria
GIUDIZIARIE.it
contro

CTU e Custode: Geom. Di Sabatino Garbati Fabio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: descrizione di stima di beni immobili appartamento situati nel comune di **PINETO**, in provincia di Teramo, in via CORSO UMBERTO PRIMO n.3, 1
da

Lo scrivente Geom. Di Sabatino Garbati Fabio con studio a Martinsicuro in via Bolzano n.78B, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. 1419, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento in data 10 maggio 2023 lo ha nominato Esperto stimatore nonché custode giudiziario del bene.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.



pag. 1



RELAZIONE PARTE PRIMA :INDICE

A.	Premesso	3
B.	Dati di pignoramento	3
C.	Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	3
D.	Generalità dei beni e loro disponibilità:	3
	D.1 Pertinenza	3
	D.2 Provenienza	4
	D.3 Dati Catastali	4
	D.4 Confini Catastali	4
	D.5 Situazione edilizia	5
	D.6 Situazione urbanistica	5
E.	Atti Pregiudizievoli:	5
	E.1 Iscrizioni	5
	E.2 Trascrizioni	6
	E.3 Annotazioni	6
	E.4 Trascrizioni a Favore	6
F.	Descrizioni dei beni	6
	F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi	6
G.	Misurazione	6
H.	Metodo di stima adottato	7
I.	Analisi delle caratteristiche	7
	I.1 Estrinseche	7
	I.2 Intrinseche	7
L.	Valore attribuibile ai beni	8
M.	Proposta di vendita	8
N.	Regime fiscale	9
O.	Gestione	9
P.	Riepilogo finale	9

ALLEGATO A PARTE I° - Prospetto Riepilogativo degli immobili

ALLEGATO A PARTE II° - Allegati



A. Premesso

- Che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- Che, più volte, si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- Che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- Che ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B. Dati di pignoramento

Le unità immobiliari inerenti l'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Pineto faz. Mutignano distinte nel Catasto dei Fabbricati al:

Foglio 29

Particella 154 subalterno 10 categoria catastale A3/2 consistenza vani 5.5

C. Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

Gli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima sono composti da un appartamento di civile abitazione sito a Pineto faz. Mutignano, in via CORSO UMBERTO PRIMO n.3, costituito da:

1. Appartamento su un livello comprendente ingresso soggiorno cucina, un bagno, due ripostigli e una camera da letto.

D. Generalità dei beni e loro disponibilità:

D.1 Pertinenza

Dalle verifiche effettuate all'Agenzia dei Territorio sono state riscontrate le seguenti proprietà riguardanti le unità immobiliari distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pineto faz. Mutignano, relative al foglio e alla particella seguente :

Foglio 19 Particella 154 subalterno 10

Gli immobili Sono di Titolarità di :

- 1.
- 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D.2 Provenienza

I: _____ sono in pieno proprietari dell'immobile in virtù dei seguenti
 titolo:

- (ATTO PUBBLICO) Atto del _____ 1 Pubblico ufficiale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D.3 Dati Catastali

Si riportano di seguito i dati catastali delle particelle interessate dal procedimento:

- Immobili siti nel Comune di TORTORETO (L307) Provincia di Teramo - Catasto dei Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
29	154	10	A/3	2	5.5 VANI	€. 210,20

- Intestazione degli Immobili

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I dati derivano dall'atto (ATTO PUBBLICO)

Esiste quindi corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale.

D.4 Confini Catastali

Unità immobiliare distinta al catasto dei fabbricati al foglio 29 Particella 154 subalterni 10 appartamento di civile abitazione sito al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D.5 Situazione edilizia

In seguito alle ispezioni effettuate dal CTU presso l'Ufficio del Comune di Pineto si riporta di seguito la situazione edilizia del fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto della stima:

Il fabbricato nel quale è sito l'appartamento è stato realizzato prima del 1967 e ristrutturato con:

- concessione edilizia 168 del 15/02/1980;
- concessione edilizia in variante 168/A del 10/04/1981;
- Il fabbricato è stato reso agibile in data 21-07-1981 n. 1364 rilasciato il relativo nulla osta.

La situazione edilizia dal sopralluogo risulta **lievemente difforme**, gli abusi sono relativi ad opere interne, una tramezzatura di divisione tra la cucina e la sala non è più presente.

D.6 Situazione urbanistica

Secondo il PRG del Comune di Pineto l'area su cui è costruito il fabbricato in cui sono situati i beni oggetto di stima (foglio 29 particella 154) ricade in centro storico della Frazione Mutignano.

E. Atti Pregiudizievoli:

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni; Ispezioni Ipotecarie effettuate all'Agenzia del Territorio il 11/10/2023 inerenti gli immobili oggetto della procedura.

E.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE del 02/10/2003 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 15451 Pubblico ufficiale DE SIMONE ALBERTO Repertorio 41551/10274 del 25/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
 contro (Italia), per un importo ipoteca totale di €
 a garanzia di un capitale di A favore di

ISCRIZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare 3610 Registro Generale 17862 Pubblico ufficiale
 Repertorio 100161/2008 del 20/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA
 ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99 , per un importo
 ipoteca totale di a garanzia di un capitale di 3 A favore di

ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 2066 Registro Generale 9060 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 362/2009 del 28/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99 contro DI ; per un importo ipoteca totale di € 0 a garanzia di un capitale di € A favore di

ISCRIZIONE del 09/12/2010 - Registro Particolare 5359 Registro Generale 20291 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 1756/2010 del 07/12/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46 DEL 26.2.99 contro , per un importo ipoteca totale di € a garanzia di un capitale di favore di



ISCRIZIONE del 01/09/2023 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 14292 Pubblico ufficiale DE SIMONE ALBERTO Repertorio 41551/10274 del 25/09/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO contro un importo ipoteca totale di € . a garanzia di un capitale di €



E.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 29/09/2022 - Registro Particolare 11552 Registro Generale 15585 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2311 del 13/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di . L. contro



E.3 Annotazioni

nessuna

E.4 Trascrizione a favore:

nessuna

F. Descrizioni dei beni:

F.1 Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento sito al piano primo del fabbricato in Pineto fazione Mutignano, via CORSO UMBERTO PRIMO n.3, in provincia di Teramo.

I beni consistono in:

1. L'Appartamento di civile abitazione composti da un soggiorno cucina, una camere da letto, due ripostigli e un bagno, con un terrazzo che si affaccia sul lato sud. La struttura non presenta particolare problematiche statiche; presenta uno stato di manutenzione ottimo senza alcun intervento da effettuare, la pavimentazione è in ottime condizioni. Il livello delle finiture sono ottime; gli ambienti non necessitano di manutenzione. L'intero appartamento è tinteggiato di diverse colorazioni; la cucina è rivestita con piastrelle in perfette condizioni, i bagno curati, la camere da letto è ampia e finemente conservate.

G. Misurazione

Per la misurazione degli immobili lo scrivente ha effettuato un sopralluogo per constatare lo stato dei luoghi e misurando minuziosamente tutti i beni di cui alla perizia, successivamente riportati in autocad e confrontate con le planimetrie catastali e i progetti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di PINETO.

Si riportano le superfici degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare ed oggetto di stima ubicati in Tortoreto, in via Monti Sibillini. L'unità di misura è il metro quadrato (m2). La superficie riportata è quella commerciale, comprensiva degli spessori dei muri interni ed esterni.



- Foglio 29 Particella 3711 subalterno 7 : (APPARTAMENTO)

Descrizione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq.	75,75 mq.	1,00	75,75 mq.	3.00 m.	1
Balconi	38,00 mq.	38,00 mq.	0,30	11,40 mq.		1
Totale Superficie Convenzionale				87,15 mq.		
Incidenza Condominiale				0,00	%	
Totale Superficie Convenzionale complessiva				87,15 mq.		

H. Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale 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 quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e urbanistica.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

I. Analisi delle caratteristiche

I.1 Estrinseche

- 1) Ambiente economico e sociale: buono. Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati a via Monti Sibillini di periferia.
- 2) Collegamenti Stradali: ordinari. Il fabbricato è ubicato sulla viabilità principale stretta.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona del teramano.
- 4) Servizi sociali e commerciali: buoni. La zona è urbanizzata, è posta molto vicina a servizi sociali e comunali, servita relativamente da alimentari negozi, e servizi sociali sono comunque nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

I.2 Intrinseche

- 1) Accessibilità: buona.
- 2) Funzionalità generale: ottima. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta a livello planimetrico.
- 3) Funzionalità degli impianti: ottimi.
- 4) Grado di finitura: Appartamento - discreti.



- 5) Stato di manutenzione: ottima.
- 6) Salubrità: ottima circolazione d'aria all'interno dell'abitazione.
- 7) Esposizione e panoramicità: molto panoramica .
- 8) Non è dotata di area scoperta per posti auto e corti di pertinenza.
- 9) Situazione edilizia: in piccola parte, difforme il tutto sanabile trattasi di opere interne su muri divisorii non portanti.
- 10) Disponibilità: l'immobile è attualmente abitato dalla esecutato. E' presente arredamento completo. Per quanto riguarda la possibilità di liberare il bene sembra non esistere nessun problema. Il Ctu fa presente ha avuto tanta difficoltà a reperire il proprietario, in quanto non ritiravano le varie raccomandate e telegrammi. Successivamente sono stati molto collaborativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L. Valore attribuibile ai beni

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi in riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, attualmente il valore commerciale di un appartamento, nelle medesime condizioni, in questa zona del Comune di Pineto secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 2 in condizioni normali il valore va dai €470,00 a €700,00 in base alle condizioni dell'appartamento il valore commerciale è di €585,00.

- Foglio 29 Particella 154 subalterno 10 : (APPARTAMENTO)

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N.1 Abitazioni di tipo economico Pineto fazione Mutignano, via CORSO UMBERTO PRIMO n.3	87,15 mq.	585,00 €/mq.	50.982,75 €.	100,00%	50.982,75 €.
					50.982,75 €.

Pertanto il valore totale commerciale degli immobili oggetto della procedura è pari a € 50.982,75

ARROTONDAMENTO il valore commerciale del LOTTO è € 51.000,00

Oneri per la sanatoria urbanistica comprensivo di spese tecniche € 2.000,00

Valore commerciale del LOTTO è € 49.000,00

M. Proposta di vendita

Gli immobili oggetto della procedura presentano sostanziali caratteristiche tali da procedere alla vendita di UNICO LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N. Regime fiscale

Gli immobili oggetto della procedura sono ad uso personale e sono quindi soggetti a tassa di registro.

**O. Gestione**

I beni non sono soggetti a contratti di locazione e/o altri vincoli e sono attualmente abitati dall'esecutato. I beni sono soggetti a rate condominiali, ma in questo condominio non è stato nominato alcun amministratore.

P. Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo di seguito:

- 1) Diritti per la quota di piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione degli immobiliare ubicati nel comune di Pineto e contraddistinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 29 Particella 154 subalterno 10;
- 2) Esiste corrispondenza del nominativo tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 3) L'unità immobiliare pignorata presenta una situazione edilizia non conforme ;
- 4) I beni sono occupati dall'esecutato;
- 5) Si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
- 6) I beni sono ad uso personale e soggetti a tassa di registro;
- 7) L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione;
- 8) Il valore commerciale è stimato in 49.000,00 euro;
- 9) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in EURO 44.100,00 considerando un abbattimento complessivo pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.
- 10) L'immobile è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica A.P.E.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

ELENCO ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione fotografica

Martinsicuro, lì 03/02/2023



Il CTU e custode

Geom. Di Sabatino Garbati Fabio



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

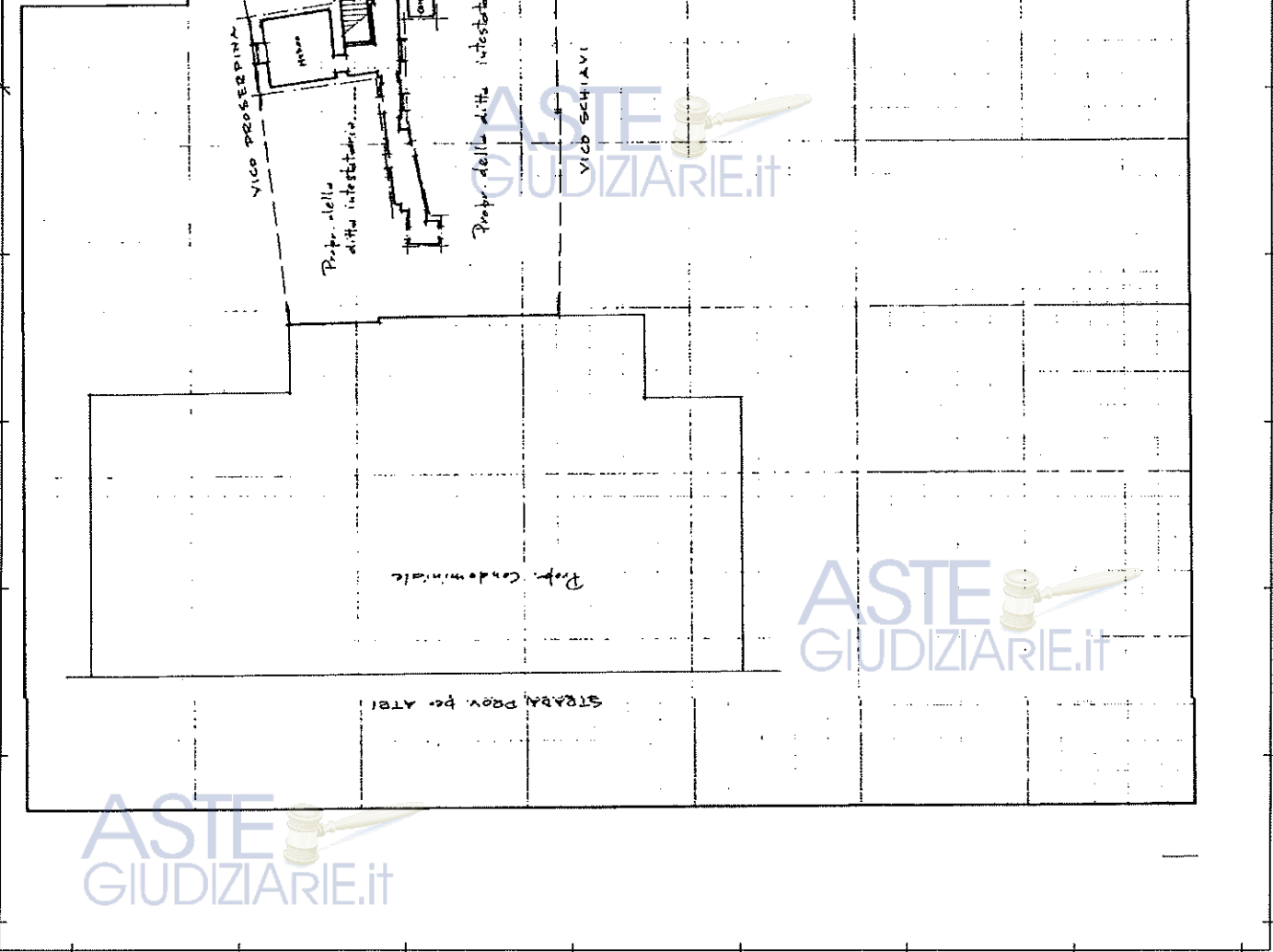
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2023 - Comune di PINETO (FR31) - < Foglio 29 - Particella 154 - Subalterno 10 >
 CORSO UMBERTO PRIMO Piano T - 1

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in esecuzione dell'art. 23 del R.D. n. 1103 del 1953
 in attuazione del Comune di PINETO (FR31) (C. 154) (M. 10) (S. 10)
 Piano T - 1 - Situazione al 23/01/2023 - Comune di PINETO (FR31) - < Foglio 29 - Particella 154 - Subalterno 10 >
 Ditta:
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di
 10



SCALA DI 1:200
 Orientamento
 Completato dal Geom. Roberto Bressi
 Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo
 n. 22 - 1981
 Firma: *R. Bressi*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FOT. N°
25/05/10	1757

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it