

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione immobiliare degli Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli e Ing. Claudio Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

promossa da:

“...omissis...”

Per essa la mandataria

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

INCARICO	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
LOTTO UNICO.....	4
DESCRIZIONE.....	4
TITOLARITÀ	4
DATI CATASTALI	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
STATO CONSERVATIVO	6
CARATTERISTICHE PREVALENTI	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
SITUAZIONE EDILIZIA	9
PARTI COMUNI	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE.....	10

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori	
	Procedura Esecutiva :	150/2024	
	Creditore Procedente:	"...omissis..."	
	privilegio fondiario	☐	si ☐ no
	Debitore:	"...omissis..."	
	Numero lotti proposto	Unico	

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 163.000,00	
	tipologia beni del lotto	Villino unifamiliare con garage	
	diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
	Ubicazione:	Comune di Nereto (TE) Via Leopardi 53	
lotto UNICO	Situazione Locatizia		
	occupazione del debitore	☐	si ☒ no
	occupazione di terzi	☒	si ☐ no
	congruità canone	☒	si ☐ no
	regolarità pagamenti	☒	si ☐ no
	Regolarità Edilizia	☐	si ☐ no
	costi regolarizzazione	€	

INCARICO

In data 03/11/2024, i sottoscritti Geom. Osvaldo Reginelli e Ing. Claudio Reginelli, venivano nominati Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. ed accettavano l'incarico e prestavano 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 del 15/05/2024 notificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 143 cpc il 18/06/2024;
- Istanza di Vendita del 30/08/2024 depositata il 30/08/2024;
- Duplo Nota di Trascrizione Pignoramento del 09/08/2024 depositata il 30/08/2024;
- Nota Iscrizione Ipotecaria del 25/05/2006 depositata il 24/07/2024;
- Relazione notarile del 09/08/2024 del Notar Vincenzo Calderini depositata il 30/08/2024.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione del 09/08/2024 Reg. Gen. 13879 Reg. Part. n. 10311 sono i seguenti, siti nel Comune di Nereto (TE), censiti:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 3 Particella 1112 SUB 3 CAT A/2;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 3 Particella 1112 SUB 4 CAT C/6.**

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO così costituito:

LOTTO UNICO

Villetta a Schiera disposta su più piani: piano terra, primo e secondo (sottotetto) con annessa corte, **oltre garage** al piano seminterrato il tutto sito nel Comune di Nereto (TE) in Via G. Leopardi snc (di fatto n. 53):

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Villetta a schiera in Via G. Leopardi snc (di fatto n. 53) disposta su più piani, composta da:

PT: Ingresso-pranzo-soggiorno, WC, ripostiglio, portico, balcone e corte

P1: 3 camere, WC e balconi

P2 (sottotetto): locale sottotetto con wc e balconi

P1S locale garage con wc e CT

Il tutto censito al:

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 3 Particella 1112 SUB 3;**
- **Catasto FABBRICATI - Foglio 3 Particella 1112 SUB 4.**

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano catastalmente intestati al seguente soggetto esecutato:

"...omissis..." 1/1 di piena proprietà

Gli immobili vengono pignorati per i seguenti diritti: Diritti per la quota 1/1 di piena proprietà

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1112	3		A/2	3	6,5 vani	Totale: 172mq	€419,62	T-1-2	
	3	1112	4		C/6	3	51mq	Totale: 54mq	€68,48	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per i dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione di alcune altezze e variazioni dimensionali interne così come meglio evidenziate negli elaborati grafici, oltre che per l'utilizzo del locale garage per usi abitativi (Taverna con cucina).

Nell'elaborato planimetrico sono riportati erroneamente i Sub 1 e 2.

CONFINI

La P.lla 1112 nel complesso (abitazione e garage) confina:

- a Nord con part. 1111,
- ad est con la part. 1119,
- a sud est con la part. 1113,
- a sud con la part. 1064 via G. Leopardi
- ad ovest con le particelle 1494,01496 e 1492 via G. Leopardi,

salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano terra ¹	55,00mq	65,00mq	1,00	65,00mq	2,75m	PT
Portico	7,00mq	10,00mq	0,40	4,00mq	2,75m	PT
Balcone	14,00mq	16,00mq	0,30	4,80mq	2,75m	PT
Locali piano primo ¹	55,00mq	65,00mq	1,00	65,00mq	2,72m	P1
Balconi	21,00mq	25,00mq	0,30	7,50mq	2,72m	P1
Locali sottotetto ¹	55,00mq	65,00mq	0,50	32,50mq	varia	P2
Balconi	14,00mq	17,00mq	0,30	5,10mq		P2
Corte esclusiva	173,00mq	173,00mq	0,10	17,30mq	-	PT
Garage piano sottostrada	51,00mq	67,00mq	0,50	33,50mq	2,50m	P 1S
Vano CT	4,00mq	6,00mq	0,25	3,30mq	2,50m	P 1S
Consistenza Totale:				238,00mq		

NB:

La superficie indicata per i locali al piano sottotetto si riferisce all'intero, comprensiva anche delle zone con altezza inferiore a 1,50 m.

¹ Con vano scala/ascensore interno

In generale il complesso edilizio, con gli annessi e pertinenze, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Dai sopralluoghi effettuati l'appartamento e il garage risultano essere in uno stato manutentivo buono.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale (Tipo Villetta a schiera);
- Fondazioni e str. verticali: cemento armato;
- Copertura in laterocemento con copertura in "coppi";
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Solai in laterocemento;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- area esterna pavimentata,
- pavimentato con piastrelle in ceramica,
- portone d'ingresso è blindato.
- area recintata con muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro,
- accesso al garage con cancello elettrico.
- scala interna in c.a. con rivestimento in marmo
- impianto di ascensore interno non funzionante.
- pavimentazione interna dei locali è in ceramica gres.
- infissi esterni in alluminio e doppio vetro, con serrande avvolgibili
- piano terra finestre con persiane.
- rivestimento bagni in ceramica.
- Infissi interni con porte tamburate e porte in vetro scorrevoli.
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, completo di termosifoni, videocitofono.
- impianto di riscaldamento con caldaia esistente non collegata all'impianto ed alla rete
- riscaldamento con stufa a legna
- acqua calda sanitaria con impianto boiler elettrico al piano sottotetto.
- Garage con porta di adeguata larghezza in alluminio,
- pavimentazione garage in ceramica,
- pareti e soffitti garage intonacati e tinteggiati.

Sono visibili macchie di infiltrazioni umide in alcuni punti come da documentazione fotografica.

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

- Caratteristiche Ambientali: Buona;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buona,
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona;

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

- Stato di Conservazione: Buono
- Tipologia: fabbricato su più livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone

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

- Stato di Conservazione: Buono
- Grado delle rifiniture: Buono
- Affaccio: libero su tre lati ed un lato contiguo con altre porzioni immobiliari.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in base al contratto di locazione in data 31/03/2022 registrato in pari data all'agenzia delle entrate di Giulianova al n. 662 serie 3T alla conduttrice signora "...omissis..." con canone locativo pari ad € 300,00 mensili con scadenza al 28/03/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

All'attuale proprietario l'appartamento ed il garage sono pervenuti con:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ciampini Biagio del 7 agosto 2013 repertorio n. 245248/60876 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 9 agosto 2013 al numero di registro generale 10608 e numero di registro particolare 7911

dall' "...omissis..." per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

La società "...omissis..." è divenuta proprietaria, con:

- atto di trasformazione del Notaio Ciampini Biagio del 28 aprile 1999 rep. N. 163666 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 03/06/1999 al Reg. Gen. n. 6872 e Reg. Part. n. 4328;

dalla precedente intestazione "...omissis..."

Mentre alla "...omissis..." gli immobili, nella precedente identificazione catastale, riportati al foglio 3 p.lle 42, 43, 44, 170 e 708, che hanno generato l'attuale p.lla 1112, oggetto della procedura e sulla quale sono stati costituiti gli immobili in procedura, sono pervenuti per:

- atto pubblico notarile di compravendita del notaio Ciampini Biagio del 15 luglio 1987 repertorio 19257 e trascritto a Teramo in data 5 agosto 1987 al Reg. Gen. n. 7007 e Reg. Part. n. 5019

dai signori:

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| "...omissis..." | per diritti 1/3 di piena proprietà |
| "...omissis..." | per diritti 1/3 di piena proprietà |
| "...omissis..." | per diritti 1/3 di piena proprietà. |

Alla luce di quanto sopra esposto si può affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare 2402 Registro Generale 9674 del 26/05/2006 -

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 219380/43332 del 25/05/2006

A favore "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Gravante sui beni in:

Comune NERETO (TE)

Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 1112 Subalterno -

Ed altri

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1618 del 30/06/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 1619 del 30/06/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 1620 del 30/06/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4. Annotazione n. 2258 del 20/11/2012 (MODIFICA DELLA DURATA DI QUOTE FRAZIONATE)

5. Annotazione n. 554 del 10/04/2015 (MODIFICA DURATA DI QUOTE FRAZIONATE)

6. Comunicazione n. 79 del 11/01/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione

Cancellazione parziale eseguita in data 22/01/2024

7. Comunicazione n. 952 del 11/06/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione

Cancellazione parziale eseguita in data 05/07/2024

- **Ipoteca Legale** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
del 08/06/2016 - Registro Particolare 1146 Registro Generale 7772
Pubblico Ufficiale "...omissis..."Repertorio 631/10816 del 06/06/2016
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Gravante sui beni in:
Comune NERETO (TE)
Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 1112 Subalterno 3-4
ed altri

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione Reg. Part n. 2287 Reg. gen. 12360 del 29/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
del 30/06/2009 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 10745
Notaio CIAMPINI BIAGIO Repertorio 232733/52404 del 11/06/2009
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2402 del 2006
Unità Negoziale 4:
foglio 3 p.lla 1112 sub 1 e 2 (ora sub 3 e 4)
capitale € 175.000,00
Ipoteca € 350.000,00
- MODIFICA DELLA DURATA DI QUOTE FRAZIONATE
del 20/11/2012 - Registro Particolare 2258 Registro Generale 15791
Notaio CIAMPINI BIAGIO Repertorio 243577/59771 del 09/11/2012
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2402 del 2006

Trascrizioni

- **Trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
del 09/08/2024 - Registro Particolare 10311 Registro Generale 13879
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 2439 del 08/07/2024
A favore "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Gravante sui beni in:
Comune NERETO (TE)
Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 1112 Subalterno 3-4

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:

Trascrizione pignoramento: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Iscrizione Ipo Legale e giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

SITUAZIONE EDILIZIA

Fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Nereto

- permesso di costruzione, all'epoca denominato concessione edilizia n°50/03
- denuncia di inizio attività del 13 aprile 2010, prot. 3113, quest'ultima corredata della dichiarazione asseverativa dell'esperto sulla conformità dell'opera agli strumenti urbanistici,
- Agibilità in data 22 aprile 2013 prot. 926/R/13.

Il fabbricato è dotato di **attestazione di prestazione energetica allegato al contratto di locazione ma da aggiornare in base all'attuale stato dei luoghi.**

Per quanto è stato possibile accertare non risultano particolari difformità fra il realizzato e lo stato assentito, fatta accezione per modestissime variazioni che per la eventuale regolarizzazione/adeguamento l'eventuale acquirente potrà a sue cure e spese inoltrare agli enti preposti pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di cui si è tenuto conto nella stima in particolare si evidenzia la variazione delle altezze interne dei singoli piani come rappresentato nei grafici rispetto alla situazione catastale.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto di valutazione, appartamento e garage, fa parte di un contesto di fabbricati a schiera pertanto considerato condominio orizzontale (Art. 1117 bis cc.) e avente muro in aderenza con fabbricato p.lla 1111.

METODO DI STIMA

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/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, 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 attuale e futura, le caratteristiche ai fini energetici, le variazioni delle altezze interne, la presenza di alcune infiltrazioni umide come da documentazione fotografica 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 dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE



Mappa dei Comparabili

Sono stati reperiti i seguenti Atti Pubblici di Compravendita di Beni appartenenti allo stesso segmento di Mercato del Subject.

Ricerca di Mercato	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Via Leopardi	Via Leopardi	Via Leopardi
Fonte	Atto Rep. 7507 del 12/10/2023 Notaio M. Vincenti	Atto Rep. 264242 del 30/09/2023 Notaio B. Ciampini	Atto Rep. 2080 del 02/08/2023 Notaio F. Mattucci
Prezzo di Vendita	€ 245.000,00	€ 175.000,00	€ 130.000,00
Tipologia	Villetta a Schiera	Villetta a Schiera	Villetta a Schiera
Rif. catastali	Fg 3 P.III 1104 Sub 3	Fg 3 P.III 1115 Sub 1-2	Fg 3 P.III 1107 Sub 1-2
Superficie	265 mq	182 mq + 67 mq	178 mq + 67 mq
Stato di Manutenzione	Buono	Buono	Buono
Prezzo Unitario	€/mq 925	€/mq 813	€/mq 615
Prezzo Medio Unitario	785 €/mq	Derivante da indagine di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- Villetta a schiera di Testa (libera su 3 lati)
- spazi esterni
- attuali condizioni di mercato (rispetto alla data di vendita dei comparabili)

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 1,09$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO Villetta a Schiera ubicata Nereto (TE) Via G. Leopardi n. 53	238,00 mq	856,00 €/mq	€ 203.728,00	100,00%	€ 204.000,00
				Valore di stima:	€ 204.000,00

Valore di stima (Piena Proprietà dei Sub 3-4):

€ 204.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Criticità (Lievi difformità Catastali ed Edilizie, Stato di Occupazione, ...)	5,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 163.000,00

Il valore dei diritti pari a 1/1 di **Piena Proprietà** (LOTTO UNICO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 163.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il loro mandato, i sottoscritti Esperto ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 27/01/2025

Gli Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c.

Geom. Reginelli Osvaldo

Ing. Claudio Reginelli

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

D. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato dei Luoghi.

E. PROVENIENZA

- Titolo

F. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Contratto di Locazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA