

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

**Perizia di Valutazione Immobiliare** dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Reginelli Claudio**, nell'**Esecuzione Immobiliare n. 238/2014 del R.G.E.**

promossa da

*...omissis...*

contro

*...omissis...*

*...omissis...*

## SOMMARIO

---

A. INCARICO.....	3
B. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	3
C. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	3
D. DATI CATASTALI .....	3
E. TITOLARITÀ .....	4
F. CONFINI.....	4
G. CONSISTENZA.....	4
H. CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
I. STATO CONSERVATIVO .....	5
J. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
K. STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
L. PROVENIENZE VENTENNALI .....	6
M. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
N. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
O. STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9

## A. INCARICO

---

In data 24/03/2015, il sottoscritto Ing. Reginelli Claudio, con studio in Via Giuseppe Righetti, 2/A - 64100 - Teramo (TE), email info@reginelliandpartners.com, PEC claudio.reginelli@ingte.it, Tel. 0861 587 190, Fax 0861 232 773, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## B. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 11/06/2014 a Favore di ...omissis...contro ...omissis...e ...omissis...depositato in cancelleria il 12/06/2014.
- Istanza di Vendita depositata il 29/08/2014 iscritto al Ruolo 238/2014 R.G.E.
- Perizia ipocatastale depositata il 06/02/2015.
- Nota di Trascrizione depositata il 29/08/2014
- Certificati Ventennali con lettera di deposito del 06/01/2015

## C. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato Civile ubicato a Pineto (TE) - C.da Capitolo, composta da:

- Appartamento al piano primo, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e tre balconi con annessi due locali magazzino e ripostiglio al piano seminterrato, locali di sgombero e terrazzo al piano secondo sottotetto.
- Locale al piano terra in corso di ultimazione.
- Locale garage posto al piano seminterrato.

## D. DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	413	13	1	A2	3	6,5 Vani	135 mq	587,47		
	8	413	15	1	C6	2	79 mq	89 mq	179,52		
	8	413	11		F3						

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza, ad eccezione di piccole variazioni di distribuzione interne al Piano Seminterrato, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli attuali Subalterni 11,13 e 15 derivano dai precedenti Sub 2,4 e 6., ai quali era ed è associato il BCNC area Esterna Sub 8 (Vedasi Elaborato Planimetrico dell'anno 1994 allegato).

## E. TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ...omissis... (Proprietà 1/2)
- ...omissis... (Proprietà 1/2)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- ...omissis... (Proprietà 1/2)
- ...omissis... (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## F. CONFINI

---

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina catastalmente con: a Nord con le P.lle 450-328 di altra ditta, a Sud con le P.lle 297-303 di altra ditta., ad Est con la P.lla 575 di altra ditta, ad Ovest con la P.lla 450 di altra ditta.

La porzione di fabbricato ai piani 1S-T-P1 è realizzata in aderenza con il fabbricato censito al CF alla stessa particella 413 Sub.10-12-14.

## G. CONSISTENZA

---

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia"
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C)
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3).
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19)

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e si riporta la scheda con riferimento all'Allegato "Elaborati Grafici".

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,76 m	Primo
Sgombero P2	38,00 mq	46,00 mq	0,25	14,00 mq	0,77 m	Sottotetto
Garage Sub 15	65,00 mq	73,00 mq	0,50	36,50 mq	2,45 m	Seminterrato
Portico PT	0,00 mq	47,00 mq	0,40	18,80 mq	0,00 m	T
Appartamento PT non ultimato	0,00 mq	133,00 mq	0,50	66,50 mq	2,75 m	Terra
Balconi P1	50,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	0,30 m	Primo
Terrazza P2	52,00 mq	55,00 mq	0,35	19,25 mq	0,00 m	Sottotetto
Magazzino/Deposito Sub 13	0,00 mq	93,00 mq	0,25	23,25 mq	2,45 m	Seminterrato
Area Esterna	0,00 mq	863,00 mq	0,10	86,30 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>372,00 mq</b>		

I beni sono divisibili in natura, per quanto attiene gli appartamenti al Piano Terra e Piano Primo.

## H. CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Cronistoria catastale dei Subalterni del **Foglio 8 P.IIa 413**:

### **SUB. 2**

Data: 15/02/2008

Immobili soppressi: Foglio 8, P.IIa 143, Sub.2

Immobili derivati: Foglio 8, P.IIa 143: **Sub.11 PT**

**Sub.13 porzione P1S**

**Sub.15 porzione P1S**

### **SUB.4**

Data: 15/02/2008

Immobili soppressi: Foglio 8, P.IIa 143, Sub.4

Immobili derivati: Foglio 8, P.IIa 143: **Sub.13 porzione P1**

### **SUB.6**

Data: 15/02/2008

Immobili soppressi: Foglio 8, P.IIa 143, Sub.6

Immobili derivati: Foglio 8, P.IIa 143: **Sub.13 porzione P2-sottotetto,**

## I. STATO CONSERVATIVO

---

Il Fabbricato nel suo complesso può definirsi in stato di conservazione sufficiente, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.

L'unità immobiliare al Piano Primo è in stato conservativo discreto così come il piano seminterrato.

Il Piano Terra risulta ancora non ultimato, dunque necessita di interventi edilizi ed impiantistici per poter essere utilizzabile.

## J. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato plurifamiliare, su due livelli di civile abitazione.
- Fondazioni e Str. verticali: cemento armato.
- Solai: laterocemento
- Altezza interna utile: piano primo altezza 2,76m, piano seminterrato altezza 2,45m, piano sottotetto altezza media 0,75m.
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte al piano Terra ancora da ultimare
- Pavimentazione interna P1: ceramica.
- Rivestimento interno P1: tinteggiatura.
- Infissi esterni: in alluminio e persiane in alluminio.
- Infissi interni: porte in legno e portone d'ingresso in legno e vetro.
- Rivestimento bagni e cucina: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Pavimentazione balcone: in gres con piastrelle 20cm x 20cm.
- Impianto elettrico, idrico: presenti, apparentemente funzionanti, da revisionare.
- Impianto termico: presente, apparentemente funzionante, da revisionare.
- Area Esterna: area verde esclusiva.

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

- Caratteristiche Ambientali: sufficiente, in zona residenziale.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Limitata.
- Prossimità al verde: Buona.

- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Limitata, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di 2-3 km;

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

- Stato di Conservazione: sufficiente
- Tipologia: Fabbricato su 2 livelli di civile abitazione.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: giardino ad uso esclusivo.

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

- Stato di Conservazione: sufficiente.
- Grado delle rifiniture: normali
- Piano: terra, primo con seminterrato e sottotetto;
- Affaccio: Buono.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

## K. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai famigliari degli esecutati: Sig.ra ...omissis..., ...omissis..., e ...omissis....

## L. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/03/1994 al 20/12/2010	...omissis..., proprietario per 1/1.	De Simone	17/03/1994	23169	
		Atto istitutivo di Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/2010 al 02/03/2016	...omissis..., proprietario per 1/2. ...omissis..., proprietario per 1/2.	Lauro Roberto	20/12/2010	4261	

Il Fabbricato di cui le unità immobiliari in esame sono parte, è divenuto di proprietà dei Sigg.ri:

...omissis...,  
...omissis...,  
...omissis...,

per averlo realizzato con Costituzione del 08/03/1994 n. A00206.2/1994 in atti dal 09/03/1994, su appezzamento di terreno attuale Fg. 8 P.Ila 413 (Ex P.Ile 323 e 327) che avevano acquistato con Atto Pubblico del 31/05/1990 Voltura in atti dal 14/02/1994 Repertorio n.: 150842 Rogante: ZAFFAGNINI G. C. Registrazione: UR Sede: Giulianova n: 1038 del 18/06/1990 (n. 2355.1/1990) dai Sigg.ri

...omissis..., Usufruttuario parziale  
...omissis..., Proprietà

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## M. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 18/03/2010 Reg. gen. 4422 - Reg. part. 1144  
Importo: € 290.000,00 Capitale: € 145.000,00 Spese: € 145.000,00 Percentuale interessi: 4,00 %  
A favore di ...omissis..., Contro ...omissis...,  
Rogante: Teresa De Rosa  
Data: 17/03/2010 N° repertorio: 39851 N° raccolta: 15572  
Note: Gravante sui Beni in Pineto censiti al:  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 11  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 30/11/2010 Reg. gen. 19701 - Reg. part. 5230  
Importo: € 290.000,00 Capitale: € 145.000,00 Spese: € 145.000,00 Percentuale interessi: 4,00 %  
A favore di ...omissis..., Contro ...omissis...,  
Rogante: Teresa De Rosa  
Data: 17/03/2010 N° repertorio: 39851 N° raccolta: 15572  
Note:  
Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1144 del 18/03/2010.  
Debitore non datori di ipoteca: ...omissis...,  
Gravante sui Beni in Pineto censiti al:  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 11  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13

**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014 Reg. gen. 4380 - Reg. part. 514  
Importo: € 45.000,00 Capitale: € 22.581,36  
A favore di ...omissis...,  
Contro ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...,

Rogante: Tribunale di Teamo  
Data: 31/03/2014 N° repertorio: 540/2014  
Note: Gravante sui Beni in Pineto censiti al:  
Foglio 6 Particella 433  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 10  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 12  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 14  
Foglio 4 Particella 360 Subalterno 1  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 11  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13  
Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15

## **Trascrizioni**

- **ATTO ISTITUTIVO DI TRUST**

Trascritto a Teramo il 24/12/2010 Reg. gen. 21220 - Reg. part. 12211

A favore di ...omissis..., ...omissis...,

Contro ...omissis...,

Note: Relativi

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 11

I Coniugi ...omissis..., sono nominati TRUSTEES dal Sig. ...omissis..., , dei beni sopra indicati.

Vedasi Nota di Trascrizione allegata Per Dettagli.

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO Meritevole Di Tutela Ai Sensi Dell'art.2645-Ter**

Trascritto a Teramo il 24/12/2010 Reg. gen. 21221 - Reg. part. 12212

Contro ...omissis..., ...omissis...,

Note: la presente trascrizione onde far meglio risultare l'atto costitutivo di vincolo descritto nella formalità precedente e far risultare la qualifica di TRUSTEE dei signori ...omissis..., e

...omissis...,.

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Teramo il 24/12/2013

Reg. gen. 15747 - Reg. part. 11636

Contro Narcisi Paola

Note:

1/1 Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13

1/2 Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15

Sequestro preventivo autorizzato sino alla concorrenza di

€ 118.125,00 per l'immobile descritto al punto 1/1

€ 5.399,00 per l'immobile descritto al punto 1/2,

Per complessivi € 123.524,00.

ANNOTAZIONE presentata il 14/01/2014

Registro particolare n. 62 Registro generale n. 506 - **DISSEQUESTRO**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 27/06/2014

Reg. gen. 7494 - Reg. part. 5637

A favore di ...omissis...,

Contro ...omissis..., ...omissis...,

Note:

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 13

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 11

Foglio 8 Particella 413 Subalterno 15

## N. 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.

Il Fabbricato di cui la porzione in esame è parte è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Pineto:

- Concessione Edilizia n. 1202 del 17/02/1992 e successiva Variante
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 4802/94 Pratica 1202/A del 23/10/1996

Per quanto è stato possibile accertare sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Variante della Concessione Edilizia n. 1202/1992, relativamente ai piani seminterrato e primo a meno di lievi variazioni di distribuzione interna.

Per quanto attiene il piano terra lo stesso attualmente risulta non ancora ultimato.

Per quanto riguarda il piano secondo/sottotetto, per quanto è stato possibile accertare dovrebbe essere oggetto della Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 4802/94 Pratica 1202/A del 23/10/1996, dai grafici rinvenuti non si evince la distribuzione planimetrica.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## O. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, 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, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri: lo stato di conservazione ed il livello di manutenzione, la destinazione d'uso, 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 analoghi, 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),  
"Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Pineto (TE) - C.da Capitolo	372,00 mq	510,00 €/mq	€ 189.720,00	100,00	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

Valore di stima: € 190.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

**Valore finale di stima: € 152.000,00**

Il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in: **€ 152.000,00 in c.t.** considerando un deprezzamento pari al **20%** circa 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 21/08/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Reginelli Claudio

## LOTTO UNICO

---

### **ELENCO ALLEGATI:**

#### **A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

- Vista Satellitare.

#### **B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Elaborati Planimetrici
- Planimetria Catastale

#### **C. ELABORATI GRAFICI**

- Rilievo Stato di Fatto, Scala 1:100

#### **D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE**

- Titoli Edilizi

#### **E. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **APPENDICI:**

- 1 - **SCHEMA RIASSUNTIVO – RIEPILOGO**
- 2 - **ELABORATO PERITALE VERSIONE PRIVACY**