
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Osvaldo Reginelli**,
nell'Esecuzione Immobiliare 152/2020 del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

Fallimentari
ASTE

SOMMARIO

A. INCARICO.....	2
B. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	2
C. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	2
D. DATI CATASTALI	2
E. TITOLARITÀ	3
F. CONFINI.....	3
G. CONSISTENZA.....	3
H. CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	3
I. STATO CONSERVATIVO	4
J. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
K. STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
L. PROVENIENZE VENTENNALI	5
M. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
N. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	6
O. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	6
P. STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7

Fallimentari
ASTE

A. INCARICO

In data 16/11/2020, il sottoscritto Geom. Reginelli Osvaldo, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 20/11/2020 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 16/09/2020 a Favore di "...omissis...", contro "...omissis...", depositato il 12/10/2020.
- Istanza di Vendita depositata il 16/10/2020
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento a Favore di "...omissis..." depositata in data 16/10/2020 con menzione ai sensi Art. 561 c.p.c. per il periodo 12/10/2000 ed il 12/10/2020 di esistenza di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 21/03/2018 Reg. Gen. 4141 Reg. Part. 3054.
- Relazione Notarile depositata il 14/11/2020.

C. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 8521 Reg. Gen. 12190 del 12/10/2020 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di SILVI ((TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 13 Particella 2680 Sub 148 Cat A/2
 - 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 13 Particella 2680 Sub 133 Cat C/6
 - 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 13 Particella 2680 Sub 139 Cat C/2
- per diritti 1/1 di Piena Proprietà

Lo scrivente, pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Roma, 292
(Coord. Geografiche: 42°32'55.5"N 14°07'02.7"E)

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da ingresso/pranzo/soggiorno con angolo cottura, due bagni, ripostiglio e 3 camere, oltre garage e cantina al piano 1S.

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
	13	2680	133	1	C6	2	15	16 mq	27,89 €	S1	
	13	2680	148	1	A2	2	7	125 mq	614,58 €	1	
	13	2680	139	1	C2	2	8	11 mq	23,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti, ad eccezione di una non perfetta indicazione delle altezze ai locali al piano S1.

E. TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano in proprietà ai seguenti soggetti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1) regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

F. CONFINI

L'appartamento (sub 148) confina catastalmente con:

- Nord: spazi esterni,
- Sud Sub 149,
- Est spazi esterni,
- Ovest Vano scala ascensore.

Il garage (Sub 133):

- Nord spazio di manovra,
- Sud Spazi comuni,
- Ovest Sub 132,
- Est Sub 134.

Salvo altri se/o variati.

G. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	1
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,30	10,20 mq	0,00 m	1
Garage	15,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,36 m	1S
Cantina	8,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,47 m	1S
Totale superficie convenzionale:				134,95 mq		

H. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le porzioni di cui ai Sub 133 e 148 derivano da:

- Divisione del precedente Subalterno 59 (Cat. F/3 corso di costruzione) per effetto di VARIAZIONE del 02/07/2010 protocollo n. TE0147751 in atti dal 02/07/2010 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6518.1/2010).
- Il sub 59 deriva a sua volta dalla divisione del precedente Sub 44 (Cat. F/3 corso di costruzione) per effetto di DIVISIONE del 11/03/2009 protocollo n. TE0060452 in atti dal 11/03/2009 DIVISIONE (n. 1959.1/2009)
- Quest'ultimo generato con VARIAZIONE del 09/07/2008 protocollo n. TE0142483 in atti dal 09/07/2008 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 6649.1/2008) sull'originaria P.lla 2616 area urbana di 6521 m².

La porzione identificata con il Sub 139 deriva da:

- divisione del precedente Subalterno dalla 54 (Cat. F/3 corso di costruzione) per effetto di VARIAZIONE del 02/07/2010 protocollo n. TE0147718 in atti dal 02/07/2010 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6517.1/2010).
- Il sub 54 deriva a sua volta dalla divisione del precedente Sub 41 (Cat. F/3 corso di costruzione) per effetto di DIVISIONE del 11/03/2009 protocollo n. TE0060461 in atti dal 11/03/2009 DIVISIONE (n. 1960.1/2009)

- Quest'ultimo generato con VARIAZIONE del 09/07/2008 protocollo n. TE0142483 in atti dal 09/07/2008 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 6649.1/2008) sull'originaria P.lla 2616 area urbana di 6521 m².

I. STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, così come l'unità immobiliare di recente realizzazione si presenta in buone condizioni manutentive e conservative.

J. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso residenziale composto da più Fabbricati disposti su più livelli.
- Fondazioni e Str. verticali: in cemento armato.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: tamponature, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in parte parquet in parte ceramica.
- Pavimentazione bagno: ceramica.
- Pareti interne: tinteggiate.
- Infissi esterni: finestre in legno con vetro doppio e persiane.
- Infissi interni: porte in legno.
- Rivestimento bagni e cucina: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Impianto elettrico, idrico: presente, funzionante, da revisionare ed eventualmente adeguare.
- Impianto termico: presente, funzionante, da revisionare.
- Ascensore
- Corte comune

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

- Caratteristiche Ambientali: Discreto;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Buono;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buono, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km;

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

- Stato di Conservazione: buono, fabbricato di recente costruzione;
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono;
- Grado delle rifiniture: discreto;
- Piano: primo;
- Affaccio: normale;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

K. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato come prima casa e residenza dall'esecutato unitamente alla propria famiglia.

L. PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari sono pervenute in proprietà all'esecutato in forza di:

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 26/01/2012 Repertorio n.: 24768 Rogante: MASTRORILLI MARIA TERESA trascritto al n. 2711 Reg. Part. del 27/02/2012, dalla società "...omissis...", la quale era divenuta a sua volta proprietaria per aver realizzato i fabbricati di cui le porzioni oggetto di esecuzione sono parte su aree pervenutegli in forza di:
- Atto a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone in data 17 febbraio 2000, Repertorio N.97433/24801, registrato a Teramo il giorno 8 marzo 2000 al N.248, trascritto a Teramo il 4 marzo 2000 ai numeri 1861 e 1862 Reg. Part.
- Atto a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone in data 17 febbraio 2000, Repertorio N.97434/24802, registrato a Teramo il giorno 8 marzo 2000 al N. 249, trascritto a Teramo il 4 marzo 2000 al N. 1868 Reg. Part.
- Atto di permuta a rogito Notaio De Galitiis in data 14 giugno 2006, Repertorio N. 86278/16447, registrato a Giulianova il 30 giugno 2006 al N. 509, trascritto a Teramo il 6 luglio 2006 al N. 7511 Reg. Part.

M. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 21/03/2018 Reg. gen. 4141 - Reg. part. 3054
A favore di "...omissis..." Contro "...omissis..."
Gravante sui seguenti beni in Silvi:
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 133
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 139
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 148
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 12/10/2020 Reg. gen. 12190 - Reg. part. 8521
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Gravante sui seguenti beni in Silvi:
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 133
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 139
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 148

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento di Quota Mutuo Frazionata**
Iscritto a Teramo il 20/02/2012 Reg. gen. 3091 - Reg. part. 373
A favore di "...omissis..." Contro "...omissis..."
Capitale € 155.000,00 Ipoteca € 310.000,00
Gravante sui seguenti beni in Silvi:
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 139
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 148
Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 133

RIDUZIONE DI SOMMA DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATA

Iscritto a Teramo il 20/02/2012 Reg. gen. 3090 - Reg. part. 372

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Riduzione di somma dovuta da € 3.412.000,00 a € 2.994.343,34

Riduzione somma dell'ipoteca € 6.824.000,00 a € 5.988.686,68

Formalità di riferimento **Iscrizione Numero di registro particolare 5079 del 19/09/2006**

Gravante sui seguenti beni in Silvi:

Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 139

Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 148

Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 133 ed altri

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:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

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

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

N. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato sull'area di risulta di vecchi fabbricati demoliti la cui costruzione in parte era iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, in parte eseguita in base a licenza edilizia n. 64 in data 30 giugno 1972 e concessione edilizia n. 632 in data 1° agosto 1979, rilasciate dal Comune di Silvi, la costruzione è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla Competente Autorità del Comune di Silvi:

- Permesso di costruire N. 83/2005 in data 4 ottobre 2005,
- permesso di costruire in variante N. 39/2006 in data 1° giugno 2006,
- proroga prot. n. 030292 del 13 luglio 2010 e
- proroga prot. 019064 del 15 aprile 2009,
- D.I.A. Prot. N.18314 in data 28 maggio 2008,
- DIA prot. 2388 del 2 gennaio 2009,
- DIA tardiva prot. 50644 del 29 dicembre 2009,
- Permesso di costruire n. 74/2010/V del 15 novembre 2010,
- DIA tardiva n. 27250 del 15 luglio 2011.

I fabbricati preesistenti sono stati demoliti giusta:

- D.I.A. N. 14690 del 22 maggio 2000.

È stata inoltrata Richiesta di Agibilità al Comune di Silvi:

- in data 4 luglio 2011 prot. 25483 relativamente a appartamento sub 148 e ripostiglio sub 139
- in data 5 agosto 2011 Prot. 29993 relativamente al garage sub 133.

O. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esatta consistenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato, relativamente all'esercizio 01/01/2020- 31/12/2020 gli oneri condominiali risultano di € 1.105,94.

Necessitano ulteriori accertamenti da parte del Professionista delegato, per l'emissione di eventuale futuro avviso di vendita, atti a definire l'esatto ammontare degli oneri condominiali, da inserire in pubblicità.

P. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato e/o attuabile 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 panoramicità, 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 conservativo e manutentivo 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 vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati ricercati 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"), Il Borsino Immobiliare.

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
LOTTO UNICO - Appartamento Silvi (TE) - Via Roma, 292	134,95 mq	1.500,00 €/mq	€ 202.425,00	100,00%	€ 200.000,00
Valore di stima:					€ 200.000,00

Valore di stima: € 200.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	15,00	%
Spese condominiali insolite	3,00	%

Valore finale proposto per la vendita: € 144.000,00

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 24/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO:

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visura catastali
- Elaborato Planimetrico
- Planimetrie Catastali

C. PROVENIENZA

- Atto di Compravendita

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimentari
ASTE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 21/03/2018 Reg. gen. 4141 - Reg. part. 3054
A favore di BPER BANCA S.P.A. Contro Abrugiatì Pierluigi
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 12/10/2020 Reg. gen. 12190 - Reg. part. 8521
A favore di S.G.M. SOCIETA' SERVIZI GLOBALI - S.R.L. Contro Abrugiatì Pierluigi
Note: Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 133 Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 139 Foglio 13 Particella 2680 Subalterno 148

Annotazioni a iscrizioni

- **RIDUZIONE DI SOMMA DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATA**
Iscritto a Teramo il 20/02/2012 Reg. gen. 3090 - Reg. part. 372
A favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A
Contro RUBINA S.R.L
- **Frazionamento di Quota Mutuo Frazionata**
Iscritto a Teramo il 20/02/2012 Reg. gen. 3091 - Reg. part. 373
A favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A
Contro RUBINA S.R.L
Capitale € 155.000,00 Ipoteca € 310.000,00