
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pallini Valentina, nell'**Esecuzione Immobiliare 196/2017 del R.G.E.**

promossa da

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Partita IVA: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

contro

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Titolarietà.....	3
Lotto unico.....	4
Descrizione.....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Consistenza.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Lotto unico.....	9

Fallimenti ASTE

INCARICO

All'udienza del 15/05/2018, il sottoscritto Ing. Pallini Valentina, con studio in Via Cesare Pavese, 1 - 64024 - Notaresco (TE), email: valentinapallini@hotmail.it, PEC: valentina.pallini@ingte.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 24/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n°1:** Appartamento posto al Piano Secondo di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 48;
- **Bene n°2:** Posto auto ubicato al Piano Primo Seminterrato di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 21.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX**
XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX
Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX
- **XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX**
XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX
Codice fiscale: XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, coniugi, hanno contratto il matrimonio all'estero (vedasi l'“Allegato I _ Documentazione anagrafica”).

L'immobile viene posto in vendita per l'intero.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1:** Appartamento posto al Piano Secondo di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 48;
- **Bene n°2:** Posto auto ubicato al Piano Primo Seminterrato di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 21.

DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare ubicato alla Via Guglielmo Marconi n. 56 sito nel Comune di Martinsicuro, costituito da un appartamento posto al Piano Secondo ed un posto auto al Piano Primo Seminterrato, facenti parte di un edificio di più ampie dimensioni.

Catasto Fabbricati: Foglio 6 Particella 238 Subalterni 48 e 21.

DATI CATASTALI

Come documentato dall'Allegato C _ Documentazione catastale', i dati catastali risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	P.lla	Sub.	zona cens.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita	piano
6	238	48	1	A/2	2	4 vani	72 mq, totale escluse aree scoperte: 69 mq	247,90 €	2 Int.15
6	238	21	1	C/6	1	21 mq	totale: 21 mq	54,23 €	S1

Confini catastali

La Particella 238 del Foglio 6, sulla quale insiste l'edificio di cui i beni oggetto di esecuzione fanno parte, confina a Nord con Via Guglielmo Marconi e con la Particella 1116, ad Est con le Particelle 1617 e 779, a Sud con la Particella 1625 ed ad Ovest con le Particelle 2639 e 2012.

L'appartamento confina con il Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, ovvero spazi condominiali, ed a Sud con l'appartamento distinto con il Subalterno 47 (Interno 14).

Il posto auto confina a Nord e Sud con il Subalterno 1, spazi comuni, ad Est con i Subalterni 24 e 22 ed ad Ovest con il Subalterno 20.

Salvo altri se variati.

Corrispondenza catastale

I dati identificativi dei beni contenuti nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Come riscontrabile dal confronto tra l'Allegato C _ Documentazione catastale', l'Allegato D _ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi' e l'Allegato F _ Documentazione fotografica', vi è sostanziale corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto. L'unica incongruenza riscontrata riguarda la

posizione della parete divisoria tra le due camere da letto: nella realtà la “camera da letto 1” ha una superficie maggiore a discapito della “camera da letto 2”.

È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato ai fini catastali. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.

Parti comuni

I beni identificati con il Subalterno 1 ovvero corte, scale, corridoi, centrale idrica, sono beni comuni a tutti i subalterni costituenti l'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui i beni in oggetto fanno parte è ubicato alla Via Guglielmo Marconi nel Comune di Martinsicuro ('Allegato B _ Inquadramento territoriale: vista satellitare').

In riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui esso è inserito sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: discrete essendo la zona Nord del Comune, prevalentemente residenziale e semicentrale, poco distante dalla Strada Statale 16 Adriatica, dal Lungomare Europa e dal centro del Comune di Martinsicuro;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e pubblici: buona.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio sono le seguenti:

- tipologia: edificio pluripiano con struttura portante in cemento armato, rivestimento esterno in piastrelle di clinker, con balconi in cemento armato a vista e copertura a falde inclinate in latero - cemento. Non è presente un cancello pedonale ma l'accesso dalla pubblica via è consentito tramite un vialetto delimitato da siepi. Una scala esterna con struttura in cemento armato a vista collega i vari piani. L'accesso carrabile è realizzato mediante sbarra a comando automatizzato. Fronte strada vi sono le aree verdi condominiali mentre la parte posteriore, adibita a spazio di manovra per le autovetture, è in ghiaietto fine;
- stato di conservazione: discreto;
- grado delle finiture: discreto;
- accessibilità: sufficiente essendo l'immobile privo di ascensore.

L'appartamento di civile abitazione è posto al Piano Secondo ed è raggiungibile mediante scale condominiali. Esso ha altezza utile pari a 2,70 m e si compone di ingresso/soggiorno/angolo cottura, corridoio, servizio igienico, due camere da letto e due balconi.

Le finiture che lo caratterizzano sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate, pareti dell'angolo cottura e del servizio igienico rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza rispettivamente di 1,60 m e 2,00 m; pavimentazione dei locali in piastrelle di ceramica di varie tipologie, tipiche degli anni '70 - '80, con battiscopa in legno inchiodato; porte interne in legno tamburato alcune delle quali con inserti in vetro; infissi, necessitanti di manutenzione, con serramenti in legno e vetro singolo, tapparelle in plastica. Il servizio igienico è dotato di vaso igienico, vasca da bagno e lavabo.

È stata rilevata la presenza di macchie di umidità e di muffa.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a termosifoni in ghisa con caldaia con generazione combinata di acqua calda sanitaria posta nel retrocucina.

Gli impianti idrico, termico ed elettrico, con alcuni fili scoperti, necessitano tutti di interventi di revisione.

Il posto auto ubicato al Piano Seminterrato ha altezza pari a 2,24 m circa ed è pavimentato con cemento liscio.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'appartamento e del posto auto risulta essere discreto. Vedasi l'"Allegato F _ Documentazione fotografica".

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove ricade il compendio immobiliare è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro come "Zona residenziale di completamento B1", normata dagli Artt. 23 e 23 bis delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Vedasi l'"Allegato E _ Documentazione Urbanistica ed Edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Martinsicuro ('Allegato E _ Documentazione Urbanistica ed Edilizia'), l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 1245 rilasciata il 08/07/1983 con oggetto "costruzione di fabbricato di civile abitazione e demolizione di fabbricati esistenti in Martinsicuro Via Marconi";
- Variante alla Concessione edilizia n. 1245/A del 20/06/1984 (voltura);
- Variante alla Concessione edilizia n. 1245/B del 04/05/1985;
- Variante alla Concessione edilizia n. 1245/R del 08/10/1986 per "rinnovo concessione n° 1245 dell'8/7/1983".

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Martinsicuro in data 04/05/1987.

Vi è sostanziale corrispondenza tra stato di fatto ed il progetto approvato con Variante alla Concessione edilizia n. 1245/R del 08/10/1986. L'unica incongruenza riscontrata riguarda la posizione della parete divisoria tra le due camere da letto: nella realtà la "camera da letto 1" ha una superficie maggiore a discapito della "camera da letto 2".

È necessario che lo stato dei luoghi venga ripristinato o che esso venga regolarizzato mediante pratica edilizia. Di tale adempimento si terrà conto in fase di valutazione dei beni.

CONSISTENZA

destinazione	sup. netta	sup. lorda	coeff.	sup. convenzionale	altezza	piano
ingresso/soggiorno/angolo cottura	22,70 mq	27,90 mq	1,00	27,90 mq	2,70 m	2
corridoio	6,20 mq	7,60 mq	1,00	7,60 mq	2,70 m	2
servizio igienico	4,00 mq	4,90 mq	1,00	4,90 mq	2,70 m	2
camera da letto 1	10,40 mq	12,60 mq	1,00	12,60 mq	2,70 m	2
camera da letto 2	12,40 mq	15,60 mq	1,00	15,60 mq	2,70 m	2
balcone 1	6,80 mq	7,60 mq	0,30	2,28 mq	-	2
balcone 2	4,60 mq	5,40 mq	0,30	1,62 mq	-	2
garage	21,70 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	2,24 m	1S
Totale superficie ragguagliata:				83,75 mq		

È stato effettuato il rilievo planimetrico dell'appartamento e del garage, come rappresentati nell' 'Allegato D _ Elaborato Grafico: rilievo stato dei luoghi'.

I valori delle superfici risultanti dal rilievo metrico sono stati arrotondati secondo le direttive contenute nel D.P.R. 138/98.

I principi adottati per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari sono quelli esposti nelle norme e nei regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia";
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- Norma UNI 10750;
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".

PROVENIENZE VENTENNALI

Come meglio visibili nell' "Allegato G _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni", per quanto riguarda i beni 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 variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, Sigg. XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Maria De Sio rep. 706/366 del 25/02/2005 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 04/03/2005 al n. 3409 reg. gen. e al n. 2056 reg. part. dalla XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX.

I beni in oggetto erano pervenuti alla parte venditrice mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Maria De Sio rep. 775 de 19/10/2001 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 26/10/2001 al n. 13254 reg. gen. e al n. 9065 reg. part. dal XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, essendo allo stesso pervenuti per successione in morte del XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, giusta denuncia di successione del 25/06/1996 n. 37/133 trascritta a Teramo il 29/03/1999 al n. 3565 reg. gen. e al n. 2308 reg. part. ed a seguito di rinuncia all'eredità effettuata dal coniuge del *de cuius* XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, presso la Pretura di San Benedetto del Tronto il 22/06/1996 rep. 348 registrata a San Benedetto del Tronto il 24/06/1996 al n. 554 s. 4°.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come meglio visibili nell' "Allegato G _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni", dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 17/07/2018 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 04/03/2005
Reg. gen. 3410 - Reg. part. 651
Documenti correlati:-Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/11/2009
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 20/10/2009
Reg. gen. 17563 - Reg. part. 4184
- **Ipoteca legale** derivante da iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26.02.99
Iscritto a Teramo il 03/02/2010
Reg. gen. 1940 - Reg. part. 531

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Teramo il 29/03/1999
Reg. gen. 3565 - Reg. part. 2308
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Teramo il 26/10/2001
Reg. gen. 13254 - Reg. part. 9065
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Teramo il 04/03/2005
Reg. gen. 3409 - Reg. part. 2056
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/07/2017
Reg. gen. 8697 - Reg. part. 5706

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dal nucleo familiare degli esecutati che risulta risiedervi (vedasi "Allegato I _ Documenti anagrafici").

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come comunicato dall'Amministratore di condominio (vedasi 'Allegato H _ Documentazione condominiale' ovvero informazioni assunte dall'Amministratore di condominio tra cui il Regolamento condominiale e le Tabelle millesimali) alla data del 10/08/2018:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 400,00;
- non vi sono spese straordinarie deliberate;
- le spese relative all'anno in corso ed all'anno precedente, non corrisposte dagli esecutati, sono rispettivamente di € 381,64 per il Preventivo anno 2018 e di € 686,58 a Consuntivo per l'anno 2017;
- il Condominio ha in corso una causa per risarcimento danni di responsabilità civile verso terzi e azioni di ordinaria amministrazione per il recupero crediti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in esame è stato 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 localizzazione, esposizione, consistenza superficiale, vetustà, stato di conservazione, tipi di finiture e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei valori di mercato dei beni analoghi utilizzati, reperiti mediante annunci immobiliari, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure concorsuali, esiti di vendite giudiziarie anch'essi recenti, è stata confrontata con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Infine tali prezzi sono stati rivisitati considerando la situazione in cui verte il mercato immobiliare a scala nazionale e, in particolare, a scala locale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1:** Appartamento posto al Piano Secondo di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 48;
- **Bene n°2:** Posto auto ubicato al Piano Primo Seminterrato di un edificio residenziale di più ampie dimensioni sito nel Comune di Martinsicuro alla Via Guglielmo Marconi n. 56, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella 238 Subalterno 21.

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare ubicato alla Via Guglielmo Marconi n. 56 sito nel Comune di Martinsicuro, costituito da un appartamento posto al Piano Secondo ed un posto auto al Piano Primo Seminterrato, facenti parte di un edificio di più ampie dimensioni.

Catasto Fabbricati: Foglio 6 Particella 238 Subalterni 48 e 21.

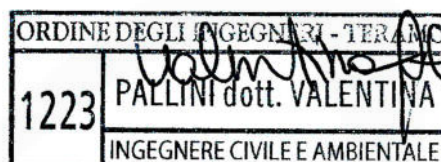
identificativo corpo	superficie convenzionale	valore unitario	valore complessivo	quota in vendita	valore lotto
Appartamento e posto auto	83,75 mq	1.050,00 €/mq	€ 87.937,50	100,00	€ 87.937,50
Valore commerciale lotto:					€ 87.937,50

Il valore in procedura dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà è determinabile in Euro 79.150,00 in c.t. considerando un abbattimento pari al 10% rispetto al valore di stima che tiene conto di tutti gli aspetti precedentemente esposti, con particolare attenzione alla situazione edilizia, a quella catastale ed a quella condominiale, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti in una 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.

Notaresco, lì 22/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pallini Valentina



ALLEGATI

- Allegato A _ Verbale di sopralluogo
- Allegato B _ Inquadramento territoriale: vista satellitare
- Allegato C _ Documentazione catastale
- Allegato D _ Elaborato grafico: rilievo stato dei luoghi
- Allegato E _ Documentazione Urbanistica ed Edilizia
- Allegato F _ Documentazione fotografica
- Allegato G _ Ispezione ipotecaria: elenchi note, iscrizioni e trascrizioni
- Allegato H _ Documentazione condominiale
- Allegato I _ Documentazione anagrafica