
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 39/2016 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****

Nata a *****j *****

Codice fiscale: *****

Nato a *****j *****

Fallimenti e
ASTE

Teramo, li 27/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

 ASTE

INCARICO

In data 15/11/2023, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via del Mare

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Silvi, Via del Mare n° 5.

Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

Lo stabile, posto fronte mare (prima fila), è ubicato in area servita dai principali servizi sociali/commerciali.

La palazzina si compone di un piano terra adibito ad attività commerciali e da piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto adibiti ad appartamenti di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione (adibita ad appartamento di civile abitazione) è composta da un ingresso, un angolo cottura, un bagno, un soggiorno/pranzo, una camera ed un balcone (lato Sud).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via del Mare

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono state depositate le relazioni notarili nelle quali sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nelle relazioni di cui sopra, NON è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a *****i *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nata a *****i *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

L'unità immobiliare è di proprietà dei sig.ri ***** , nato a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** e della sig.ra ***** , nata a *****(**), il ***** , codice fiscale ***** .

L'immobile è stato acquistato dai coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Si rappresenta che, con atto di esclusione dei beni dalla comunione legale (NON TRASCRITTO), a rog. Not. F. Fanti, dell'11/01/2010, rep. 41164, gli esecutati hanno dichiarato che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale (tra i quali ci sono quelli oggetto della presente procedura) sarebbero divenuti di proprietà in comunione ordinaria, in parti uguali, non dovendo farsi luogo ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art. 192 C.C..

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (riportata nella relazione notarile).

Alla esecutata (in regime di comunione legale dei beni) gli immobili (appartamento al piano primo, distinto con il numero di interno 2, composto di ingresso, soggiorno con cucinotto, bagno e camera da letto - C.F. foglio 13, particella 481, sub. 3 - prezzo € 100.000,00) sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. F. Fanti, del 2/07/2008, rep. 39862, trascritto il 3/07/2008, al n° 6849 di formalità dai sig.ri ***** , nato a ***** , il ***** , codice fiscale ***** (per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà), ***** , nata a ***** , ***** , codice fiscale ***** (per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà), ***** , nata a ***** , ***** , codice fiscale ***** (per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà), ***** , nata negli ***** , il ***** , codice fiscale ***** (per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà).

Ai sigg.ri ***** , ***** , ***** e ***** la proprietà degli immobili è pervenuta in forza del certificato di denunciata successione (apertasi il 22/02/1980), trascritto l'1/02/1982, al n° 1043 di formalità, del sig. ***** nato a ***** , il ***** .

E' stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. ***** da parte dei chiamati, in data 22/12/2023, al n° 14971 di formalità.

Per quanto sopra esposto, nelle relazioni notarili sostitutive non è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si precisa quanto segue.

In occasione del sopralluogo effettuato alla presenza dell'esecutata, la stessa ha dichiarato di essere divorziata dal coniuge.

Sulla base di verifiche ipotecarie effettuate, non risultano trascritte sentenze di separazione/divorzio dei coniugi.

Si faccia riferimento anche a quanto riportato nel paragrafo "Dati catastali".

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione confina con vano scala condominiale, Via del Mare a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali adibiti ad appartamento	34,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,86 m	primo
balcone	3,00 mq	4,00 mq	0,3	1,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				40,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,20 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali (alcuni vani hanno altezze utili inferiori).

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari/parti condominiali.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie (balcone) è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

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	481	3	1	A2	1	2,5		187,22 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta a:

- 1) *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- 2) *****, nata a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla visura catastale storica allegata alla presente relazione.

I nominativi/dati anagrafici degli esecutati ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 18/05/2023.

Il creditore precedente ha chiesto la vendita degli immobili pignorati.

Avviso ai creditori iscritti

Depositato il 3/05/2016.

Relazione notarile sostitutiva

Depositata il 23/03/2016. Nelle date del 6/11/2023 e del 2/01/2024, sono state depositate le relazioni notarili integrative.

Pignoramento

Repertorio n° 4940, del 21/12/2015, trascritto in data 24/02/2016, al n° 1641 di formalità.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà: - Catasto Fabbricati del comune di Silvi, foglio 13, particella 481, sub. 3.

Eventuali rinunce agli atti (ex art. 629 c.p.c.)/dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale e/o parziale
Non sono presenti all'interno del fascicolo telematico della esecuzione immobiliare.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure esecutive/concorsuali

Non risultano, per quanto verificabile, a carico dei debitori, ulteriori pignoramenti/sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione al concordato preventivo/ecc. sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva.

L'esperto stimatore ha potuto ispezionare unicamente l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate dovranno essere sanate (a cura e spese dell'aggiudicatario), ove e se possibile, nel rispetto delle vigenti normative in materia; nel caso in cui gli abusi non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito (a cura e spese dell'aggiudicatario).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato, prima della firma del decreto di trasferimento da parte del G.E..

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, la vendita degli immobili è soggetta a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/regolamento di condominio, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è mediocre.

L'impianto elettrico non è a norma e necessita di lavori di manutenzione/adeguamento alle vigenti normative.
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Per quanto riportato nell'atto di provenienza, l'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio, a rog.

Not. G. C. Zaffagnini, dell'8/05/1966, registrato ad Atri, il 27/05/1966, al n° 258.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento presenta finiture che rispecchiano la vetustà della costruzione.

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizio igienico e angolo cottura).

Pavimentazione interna: monocottura.

Pavimentazione del balcone: materiale antigelivo.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno con cristallo singolo.

Impianto acs: boiler elettrico.

Impianto di riscaldamento: non presente.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, non a norma (necessitano lavori di manutenzione/messa a norma).

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato alla presenza dell'esecutata, la stessa ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 03/07/2008

Reg. gen. 11391 - Reg. part. 2364

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

Contro ***** , *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 24/02/2016

Reg. gen. 2406 - Reg. part. 1641

Quota: 1/1

Contro ***** , *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore del *****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del comune di Silvi (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ricade in:

Piano Regolatore Generale Vigente

ZONA: B1 - Art.46 NN.TT.AA.

DESCRIZIONE: Zona residenziale ambito urbano Art.46 NN.TT.AA.

Vincolo doganale

ZONA: DG - Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990
DESCRIZIONE: Vincolo di prossimità alla linea Doganale
Art.19 D.Lgs. n°374 del 08.11.1990

Demanio Marittimo
ZONA: RDM - Fasce di Rispetto Demanio Marittimo
Codice della Navigazione

Capitaneria di Porto Art.94 NN.TT.AA.

Vincolo Paesaggistico
Zona costiera e collinare nel comune di Silvi notevole per la sua conformazione con un complesso di punti di vista pubblici e di quadri naturali (fonte SITAP)
Art.136 e Art.157 D.Lgs. 42 del 22.01.2004
Art.89 NN.TT.AA. e Art.90 NN.TT.AA.

PSDA - P.S.D.A. - Classi di pericolosità idraulica
ZONA: M - Classe M
Pericolosità media
Art.89 NN.TT.AA. e Art.97 NN.TT.AA.
P.R.P.

ZONA: 5 - Ambito 5
Vincoli derivanti dal P.R.P. Ambito Costa Teramana Art.89 NN.TT.AA. e Art.96 NN.TT.AA.
P.R.P.

ZONA: D - Classi di Tutela e Valorizzazione
Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario D Art.89 NN.TT.AA. e Art.96 NN.TT.AA.
P.T.C.P. - Sistema insediativo

ZONA: B.2 - Art.18 P.T.C.P.
Insediamenti recenti consolidati
Microzonazione Sismica

ZONA: L - Liquefazione
Zona suscettibile a liquefazione Art.89 NN.TT.AA. e Art.97 Bis NN.TT.AA.
Piano Generale Impianti Pubblicitari

ZONA: ZR - Zona Rosa
DESCRIZIONE: Centro Storico e Porzione del centro abitato esistente tra la ferrovia e il mare
Delimitazione Centri Abitati

ZONA: DCA - Centri Abitati
DESCRIZIONE: Delimitazione centri edificati N.C. della Strada D.Lgs. 285/92.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico comunale di Silvi, per la realizzazione del fabbricato/beni in procedura sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- autorizzazione del 19/06/1964, per costruzione di un fabbricato di civile abitazione (di cui non sono stati forniti gli elaborati grafici);
- autorizzazione in variante del 6/10/1964, per variazione facciate esterne;
- permesso di abitabilità n° 83, del 5/05/1966;
- concessione edilizia in sanatoria n° 48/2008/C, del 27/06/2008, per variazioni estetiche, aumento di S.R. e S.N.R., frazionamento di unità immobiliare.

Si rappresenta che, per quanto attiene all'autorizzazione edilizia del 19/06/1964, non sono stati forniti, dal comune di Silvi, allo scrivente, gli elaborati grafici.

Per quanto accertabile, l'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state riscontrate difformità tra quanto assentito (P.D.C. 48/2008/C del 27/06/2008) e quanto realizzato, riconducibili (limitatamente all'unità immobiliare in procedura), essenzialmente, ad una differente distribuzione interna, a differenti altezze utili dei locali, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riportato nell'atto di provenienza, l'intero stabile è soggetto al regolamento di condominio, a rog. Not. G. C. Zaffagnini, dell'8/05/1966, registrato ad Atri, il 27/05/1966, al n° 258.

Con nota del 24/01/2024, l'amministratore del condominio ha comunicato che l'esecutata è morosa nel versamento di:

- € 10,75, residuo spese causa Tribunale di Teramo;
- € 33,85, riporto gestione 2022-23;
- € 171,26 preventivo gestione 2023-24 (periodo 01/07/23 - 30/06/24).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si propone la vendita degli stessi in un unico lotto. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via del Mare

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Silvi, Via del Mare n° 5. Il fabbricato, di non recente edificazione, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio. Lo stabile, posto fronte mare (prima fila), è ubicato in area servita dai principali servizi sociali/commerciali. La palazzina si compone di un piano terra adibito ad attività commerciali e da piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto adibiti ad appartamenti di civile abitazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione (adibita ad appartamento di civile abitazione) è composta da un ingresso, un angolo cottura, un bagno, un soggiorno/pranzo, una camera ed un balcone (lato Sud). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 481, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 64.320,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo 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 presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione

edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento di condominio, la morosità nel versamento delle rate condominiali, il persistente periodo di crisi economica, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Tortoreto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 1.800,00/mq lordo ed un massimo di € 2.700,00/mq lordo per abitazioni civili in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 1.200,00/mq lordo ed un massimo di € 1.750,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico in un normale stato manutentivo.

A seguito di verifiche ipotecarie effettuate, è stato accertato che, all'interno del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati oggetto di vendita i seguenti appartamenti:

- con atto di compravendita, a rog. Not. M. D'Ambrosio, del 6/08/2021, rep. 128326, trascritto il 2/09/2021, al n° 10331 di formalità, è stata venduta un'unità abitativa al IV° piano, della consistenza catastale di vani 7 (sette), distinta al C.F. al foglio 13, particella 481, subalterno 12, della superficie catastale complessiva di mq 100, al prezzo di € 210.000,00;
- con atto di compravendita, a rog. Not. A. Patalani, del 16/06/2021, rep. 21666, trascritto il 21/06/2021, al n° 7067 di formalità, è stato venduto un appartamento al VI° piano, distinto al C.F. al foglio 13, particella 481, sub. 17, della superficie catastale di mq 112, al prezzo di € 60.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via del Mare	40,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 64.320,00	100,00%	€ 64.320,00
				Valore di stima:	€ 64.320,00

Valore di stima: € 64.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 45.024,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 45.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione comunale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Relazione notarile - Ispezioni SPI - Comparabili
- 6) Estratto conto condominiale
- 7) Atto di esclusione dei beni dalla comunione legale

Teramo, li 27/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio