
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 13/07/2023, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) – Via Garibaldi, piano T-1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO AL P.1° CON ANNESSO GARAGE AL P.T.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) – Via Garibaldi, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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



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

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

PER QUANTO RIGUARDA IL REGIME PATRIMONIALE IL SIG. **** Omissis **** RISULTA CELIBE MENTRE LA SIG.RA **** Omissis **** RISULTA NUBILE.

CONFINI

L'ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO CONFINA CON AFFACCI SU SPAZI CONDOMINIALI SU TRE LATI, VANO SCALA DI COLLEGAMENTO AI VARI LIVELLI ED UNA PICCOLA PORZIONE RICADE A CONFINE CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE (SUB 5).

IL GARAGE AL PIANO TERRA CONFINA CON SPAZI COMUNI E DUE PARETI IN ADERENZA CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	105,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	1
BALCONE	11,65 mq	11,65 mq	0,25	2,91 mq	0,00 m	1
GARAGE	10,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	4,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				138,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/1996 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 485, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 23/02/2005 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 485, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 387,34



		Piano T-1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	485	4		A3	3	7,5	134 mq	387,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE REGISTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERAMO PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI. DAL RILIEVO EFFETTUATO NELL'ABITAZIONE SONO EMERSE LE SEGUENTI DIFFORMITA':

- DEMOLIZIONI DI PARETE INTERNA ZONA SOGGIORNO-INGRESSO PER REALIZZARE UN UNICO LOCALE;
- DEMOLIZIONE DI PARETE RETRO CUCINA PER REALIZZARE UN UNICO LOCALE;
- REALIZZAZIONE PICCOLO DIVISORIO ZONA NOTTE PER AMPLIAMENTO BAGNO ED ACCORPAMENTO ANTIBAGNO E BAGNO IN UNICO VANO.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA SI DOVRA' PROCEDERE CON LA REGOLARIZZAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.



STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E NON RISULTANO NECESSARI IMMINENTI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.

PARTI COMUNI

RISULTANO BENI COMUNI L'AREA ESTERNA, OVE SONO PRESENTI SPAZI AD USO PARCHEGGIO, IL VANO SCALA CONDOMINIALE DI COLLEGAMENTO AI VARI LIVELLI, IL LOCALE TECNICO AL PIANO INTERRATO CON AUTOCLAVE E CONTATORI UBICATI NEL SOTTOSCALA.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LA PALAZZINA PLURIFAMILIARE ESISTENTE E' STATA REALIZZATA DALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TERAMO (EX INACASA) NEGLI ANNI 1960. LA STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO E' IN CEMENTO ARMATO CON SOLAI IN LATERO-CEMENTO COMPRESO LA COPERTURA. LE TAMPONATURE ESTERNE SONO IN LATERIZIO CON RIVESTIMENTO INTONACO TRADIZIONALE E TINTEGGIATURA.

L'ABITAZIONE SI PRESENTA IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE. LA STESSA PRESENTA PAVIMENTAZIONI INTERNE IN PARQUET, BAGNI IN PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO, INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO. IMPIANTO ELETTRICO ED IDRO-TERMO-SANITARIO RISULTANO IN BUONO STATO. L'ESECUTATO RIFERISCE DI UNA RECENTE REVISIONE ED ADEGUAMENTO A SEGUITO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO SALTUARIAMENTE DALL'ESECUTATO SIG. **** Omissis **** MENTRE L'ESECUTATA SIG.RA **** Omissis **** RISULTA DOMICILIATA IN ALTRO COMUNE ITALIANO, COME DA ATTI NOTIFICATI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/1996 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Ciampini Biagio	21/08/1996	135989	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	02/09/1996	10083	7201
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	10/09/1996	2035	29
Dal 23/02/2005 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini Biagio	23/02/2005	211722	39111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	24/02/2005	2931	1786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 24/02/2005
Reg. gen. 2932 - Reg. part. 558
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 23/02/2005
N° repertorio: 211723
N° raccolta: 39112

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/01/2023
Reg. gen. 396 - Reg. part. 349
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari ad euro 330,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO OVE E' PRESENTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.E. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1.1 - TESSUTO COMPATTO. L'ART. 49 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INDIVIDUANO TUTTI GLI INTERVENTI REALIZZABILI TRA CUI SI ELENCA I PRINCIPALI:

- o manutenzione ordinaria
- o manutenzione straordinaria
- o restauro e risanamento conservativo
- o ristrutturazione edilizia
- o demolizione e ricostruzione
- o nuova edificazione
- o variazione di destinazione d'uso.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO GIUSTO:

- NULLA OSTA A COSTRUIRE RILASCIATO DAL SINDACO DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA IN DATA 05/06/1959.

PER L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E' STATA RILASCIATA INOLTRE AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA, AI SENSI DELLA LEGGE 47/85, AVENTE PROT. N. 3388 IN DATA 18.05.1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON VI E' CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, LA PLANIMETRIA CATASTALE REGISTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TERAMO NONCHE' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI.

DAL RILIEVO EFFETTUATO NELL'ABITAZIONE SONO EMERSE LE SEGUENTI DIFFORMITA':

- DEMOLIZIONI DI PARETE INTERNA ZONA SOGGIORNO-INGRESSO PER REALIZZARE UN UNICO LOCALE;

- DEMOLIZIONE DI PARETE RETRO CUCINA PER REALIZZARE UN UNICO LOCALE;

- REALIZZAZIONE PICCOLO DIVISORIO ZONA NOTTE PER AMPLIAMENTO BAGNO ED ACCORPAMENTO ANTIBAGNO E BAGNO IN UNICO VANO.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA SI DOVRA' PROCEDERE CON LA REGOLARIZZAZIONE DELLA PLANIMETRIA CON DEPOSITO DI SANATORIA EDILIZIA AL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA CON COSTO STIMATO PARI AD € 2.500,00 COMPRESO ONERI COMUNALI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON SI E' A CONOSCENZA DI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI. ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO NON VI E' ALCUNA TARGA DI GESTIONE IMMOBILE. L'ESECUTATO DICHIARA DI NON ESSERE A CONOSCENZA DI RECENTI NOMINE DI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) – Via Garibaldi, piano T-1 APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO AL P.1° CON ANNESSO GARAGE AL P.T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 485, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.237,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, edificio di vecchia costruzione, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". 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: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (variabili da minimo € 530 a massimo € 780) opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. La media dei prezzi dei beni analoghi

determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA GARIBALDI, piano T-1	138,91 mq	700,00 €/mq	€ 97.237,00	100,00%	€ 97.237,00
				Valore di stima:	€ 97.237,00

Valore di stima: € 97.237,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 85.013,30 ed in cifra tonda € 85.000,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carradori Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE ED IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - VISTA SATELLITARE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO P.R.E. SU BASE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLI EDILIZI-URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUB
- ✓ Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CON DIFFORMITA'



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Garibaldi, piano T-1 APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO AL P.1° CON ANNESSO GARAGE AL P.T. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 485, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO OVE E' PRESENTE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.E. DEL COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA IN ZONA DI COMPLETAMENTO B1.1 - TESSUTO COMPATTO. L'ART. 49 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INDIVIDUANO TUTTI GLI INTERVENTI REALIZZABILI TRA CUI SI ELENCA I PRINCIPALI: o manutenzione ordinaria o manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione o nuova edificazione o variazione di destinazione d'uso.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

Fallimenti e
ASTE



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento con annesso garage			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - VIA GARIBALDI, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annesso garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 485, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	138,91 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE TROVASI IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E NON RISULTANO NECESSARI IMMINENTI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.		
Descrizione:	APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO AL P.1° CON ANNESSO GARAGE AL P.T.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO SALTUARIAMENTE DALL'ESECUTATO SIG. **** Omissis **** MENTRE L'ESECUTATA SIG.RA **** Omissis **** RISULTA DOMICILIATA IN ALTRO COMUNE ITALIANO, COME DA ATTI NOTIFICATI.		

ASTE



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 24/02/2005
Reg. gen. 2932 - Reg. part. 558
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 23/02/2005
N° repertorio: 211723
N° raccolta: 39112

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/01/2023
Reg. gen. 396 - Reg. part. 349
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

