TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli, nell'**Esecuzione Immobiliare 128/2021** del R.G.E., promossa da:

"…omissis…"
Mandataria:
"…omissis…"

contro

"…omissis…"

"…omissis…"

"…omissis…"

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

INCARICO 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 3
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 3
TITOLARITÀ 3
DATI CATASTALI 4
CONFINI 4
PRECISAZIONI 4
CONSISTENZA 5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI 6
STATO DI OCCUPAZIONE 6
PROVENIENZE VENTENNALI 6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 7
NORMATIVA URBANISTICA 8
REGOLARITÀ EDILIZIA 9
STIMA / FORMAZIONE LOTTI 9

Fallimenti e ASTE

INCARICO

In data 28/10/2021, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario dei beni pignorati ed in data 02/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:
- Atto di Pignoramento notificato il 09/08/2021, depositato il 21/09/2021.
- Istanza di Vendita depositata il 27/09/2021
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 11/10/2021 e 28/10/2021
- Relazione Notarile depositata il 28/10/2021

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 11542 Reg. Gen. 15596 del 07/10/2021 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:
nel Comune di ATRI (TE), censiti al:

- Catasto FABBRICATI – Foglio 89 Particella 283 Cat F/3:
- Catasto TERRENI – Foglio 89 Particella 283 Cat Ente Urbano
- Catasto TERRENI – Foglio 89 Particella 282 Cat. Terreno

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:
LOTTO UNICO - Fabbricato civile in corso di costruzione ubicato a Atri (TE) - Contrada Cona
(Coord. Geografiche: 42.5693238, 14.01587445)
Fabbricato in corso di costruzione composto dalla sola struttura in c.a. e copertura, disposto su 3 livelli, con progetto di n. 4 villette a schiera, oltre terreno (P.lla 282) circostante, pertinenziale.

TITOLARITÀ

Le porzioni oggetto dell'esecuzione, risultano intestate ai seguenti soggetti:
Catasto FABBRICATI – Foglio 89 Particella 283 Cat F/3:
Catasto TERRENI – Foglio 89 Particella 283 Cat Ente Urbano

- "…omissis…" (Proprietà 3/4)
- "…omissis…" (Proprietà 1/4)

Catasto TERRENI – Foglio 89 Particella 282 Cat. Terreno

- "…omissis…" (Proprietà 1/1)

Le porzioni vengono pignorate per i seguenti diritti:

- **"…omissis…" (Proprietà 3/4) relativamente alla P.lla 283**
- **"…omissis…" (Proprietà 1/4) relativamente alla P.lla 283**
- **"…omissis…" (Proprietà 1/1) relativamente alla P.lla 282**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	283			F3					T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
89	283				Ente Urbano		00 05 14 mq			
89	282				Seminativo arborato	3	00 42 10 mq	19,57 €	19,57 €	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CONFINI

Il Fabbricato censito al Foglio 89 P.lla 283 confina su 4 lati con la p.lla 282 (anch'essa oggetto di pignoramento)
Il lotto censito al Foglio 89 P.lla 283 confina con:
- Nord strada "interporderale" P.lla 6.
- Sud P.lla 280
- Est P.lla 19
- Ovest P.lle 225, 126 e 226.

Salvo altri se/o variati.

PRECISAZIONI

Si precisa che il fabbricato in corso di costruzione (P.lla 283) è raggiungibile dalla viabilità principale solo attraversando la porzione di area P.lla 282, la quale non ha accesso diretto, se non, tramite "sentiero/strada interpoderale", attualmente di difficile percorribilità al confine con la P.lla 6 a nord.



Figura – In blu tratto di accesso al lotto, attualmente difficilmente percorribile

CONSISTENZA



Figura – Planimetrie di Progetto Permesso di Costruire n. 59/2010

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale Villette a Schiera	359,00 mq	441,00 mq	1,00	441,00 mq	2,70 m	1
Garage	90,00 mq	90,00 mq	0,50	45,00 mq	2,40 m	T
Loggia	75,00 mq	75,00 mq	0,35	26,25 mq	2,70 m	1
Balconi	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	1
Cantina/Fondaco	347,00 mq	420,00 mq	0,50	210,00 mq	2,40 m	T
Locali di Sgombero	218,00 mq	278,00 mq	0,50	139,00 mq	1,50-2,40 m	2
Posti Auto	49,00 mq	49,00 mq	0,18	8,82 mq	0,00 m	T
Area Esterna	4210,00 mq	4210,00 mq	0,05	210,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**1086,57 mq**		

Le consistenze sono state desunte dai grafici di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 59/2010

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in corso di costruzione:
Fondazioni: c.a.
Str. verticali: c.a.
Solai: laterocemento
Copertura: in legno a falde
Tamponature: non realizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla società esecutata, "…omissis…", la quota pari a 1/4 di piena proprietà, dell'immobile in Atri Foglio 89 Particella 283 (derivante dalla particella 224) è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 18/07/2016 Numero di repertorio 18786/12259 Notaio Faieta Marco Sede Pineto (TE) trascritto il 03/08/2016 nn. 10619/7218 da potere di "…omissis…".

Alla società esecutata "…omissis…", la quota pari a 3/4 di piena proprietà dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 283 (derivante dalla particella 224) pervenuta come segue:
quota 1/2:

- Atto di permuta del 23/09/2016 Numero di repertorio 18995/12413 Notaio Faieta Marco Sede Pineto (TE) trascritto il 07/10/2016 nn. 12913/8764 da potere di "…omissis…".

quota 1/4 per:

- Atto di permuta del 11/10/2016 Numero di repertorio 19051/12459 Notaio Faieta Marco Sede Pineto (TE) trascritto il 04/11/2016 nn. 14287/9658 da potere di "…omissis…".

Alla "…omissis…", la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 283 è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 30/06/2016 Numero di repertorio 18746/12229 Notaio Faieta Marco Sede Pineto (TE) trascritto il 28/07/2016 nn. 10315/7014 da potere di "…omissis…".

Alla "…omissis…", la quota pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 283 è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 11/10/2016 Numero di repertorio 19051/12459 Notaio Faieta Marco Sede Pineto (TE) trascritto il 04/11/2016 nn. 14286/9657 da potere di "…omissis…".

Si precisa che con atto di compravendita del 21/12/2016 Numero di repertorio 19278/12629 Notaio Faieta Marco Sede PINETO (TE) trascritto il 23/01/2017 nn. 679/535 "…omissis…" ha ceduto alla "…omissis…", la quota pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 283.

Si riporta quanto indicato nel quadro D:
Il prezzo di vendita verrà pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice entro e non oltre cinque anni a partire dal 21/12/2016 senza interessi, a condizione che la parte venditrice cancelli tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, e indicate nel trascrivendo titolo. In caso di mancata cancellazione delle dette formalità, infatti, il presente contratto si intenderà risolto di diritto (clausola risolutiva espressa).

*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 2337/398 DEL 12/02/2019 Risoluzione del 01/02/2019 Notaio Romano Elisabetta Filomena Sede GIULIANOVA (TE) Numero di repertorio 4545/3089.
La quota di 1/4 di piena proprietà è ritornata nella titolarità della "…omissis…".

Alla società esecutata, "…omissis…", la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 224 (da cui deriva la particella 282 e P.lla 283 (per esser stata realizzata) è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 29/12/2009 Numero di repertorio 3097/2348 Notaio Lauro Roberto Sede Giulianova (TE) trascritto il 31/12/2009 nn. 22294/13289 da potere di "…omissis…".

Alla, "…omissis…", la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 224 è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 18/12/2009 Numero di repertorio 3064/2318 Notaio Lauro Roberto Sede Giulianova (TE) trascritto il 24/12/2009 nn. 22032/13115 da potere di "…omissis…".

Alla, "…omissis…", la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Atri Foglio 89 Particella 224 è pervenuta per:

- Atto di compravendita del 17/02/2006 Numero di repertorio 84655/16019 Notaio De Galitiis Luigi Sede Roseto Degli Abruzzi (TE) trascritto il 02/03/2006 nn. 4238/2585

da potere di:
"…omissis…",
"…omissis…".

A, "…omissis…" e "…omissis…", la quota pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile atri foglio 89 particella 74 (da cui deriva la particella 224) è pervenuta per:

- Atto Di Compravendita del 15/03/1989 numero di repertorio 23285 Notaio De Galitiis Luigi Sede Atri Trascritto il 08/04/1989 ai n. 3584/2637.

Si segnala:

- Atto di trasferimento sede sociale del 23/07/2019 Numero di repertorio 1529/1318 Notaio Varchetta Rossella Sede Bologna Trascritto il 01/08/2019 11325/8028 della Società "…omissis…" in Serbia (EE)

Pertanto:

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Teramo il 07/02/2011 Reg. gen. 1947 - Reg. part. 431
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…"
  Importo: € 2.680.000,00 Capitale: € 1.340.000,00 Interessi: € 1.340.000,00
  Percentuale interessi: 3,646 %
  Rogante: FAIETA MARCO Data: 04/02/2011 N° repertorio: 12340 N° raccolta: 7637
  Note: Gravante su Foglio 89 Particella 224 TERRENO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Teramo il 07/10/2021 Reg. gen. 15596 - Reg. part. 11542
  A favore di "…omissis…"
  Contro "…omissis…", "…omissis…", "…omissis…"
  Note: Gravante su:

Foglio 89 Particella 282 TERRENO
Foglio 89 Particella 283 ENTE URBANO
Foglio 89 Particella 283 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Oneri di cancellazione
Dalle informative dell'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, risultano i seguenti:
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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area distinta in catasto Terreni del Comune di Atri al foglio 89, mappale n. 282 in virtù del Piano Regolatore Generale ricade in:
Per il 58,9% in Zona agricola di rispetto degli insediamenti normata dall'Art.15 - Articolo 15 N.T.A.
Per il 41,1% in Zona Agglomerati extraurbani residenziali normata dall'Art.16 - Articolo 16 N.T.A.

Mentre l'area distinta in catasto Terreni del Comune di Atri al foglio 89, mappale n. 283 in virtù del Piano Regolatore Generale ricade in:
Per il 100% in Zona Agglomerati extraurbani residenziali normata dall'Art.16 - Articolo 16 N.T.A.

Con i seguenti vincoli:

- strumento: VI - vincolo idrogeologico zona: VI – R.D. 3267/23 ricade: 100,0% descrizione: vincolo idrogeologico
- strumento: PA - P.P.P.A. - parco agricolo del biotopo dei calanchi di atri zona: art.11 - articolo 11 N.T.A. ricade: 100,0% descrizione: parco agricolo del biotopo dei calanchi di atri art.11 norme di attuazione p.p.p.a.
- strumento: SP - P.P.P.A. - sottounità di paesaggio zona: mi - art.3 punto 1 p.p.p.a. ricade: 100,0% descrizione: mosaico dell'insediamento di crinale norme di attuazione p.p.p.a.
- strumento: AMB - P.R.P. - ambiti zona: 5 - ambito n° 5 ricade: 100,0% descrizione: ambito 5: colline teramane tavola b.7.b piano regionale paesistico
- strumento: TV - P.R.P - tutela e valorizzazione zona: d - zona d ricade: 100,0% descrizione: d: trasformabilità a regime ordinario tavola b.7.b piano regionale paesistico
- strumento: SA1 - P.T.C.P. - sistema ambientale zona: a.1.4 - art. 9 N.T.A. P.T.C.P. ricade: 100,0% descrizione: aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica aree di interesse paesaggistico ed ambientale.
- strumento: A13 - P.T.C.P. - sistema ambientale zona: a.1.3.1 - art. 7 N.T.A. P.T.C.P. ricade: 56,8% (p.lla 282) e 27,4% (p.lla 283) descrizione: aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica ambiti di attenzione idrogeologica ambiti di controllo idrogeologico.

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 in corso di costruzione risulta edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Atri:
- Permesso di Costruire n. 59/10 Prat. 9710 Prot. 2867 del 17/11/2010
- SCIA in variante n. 2990 del 20/07/2011 Prot. 11077 del 16/07/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per le porzioni immobiliari in esame non vi è obbligo di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

Allo stato risultano realizzate le sole strutture in elevazione e fondazione in c.a., le strutture orizzontali e la copertura.

I titoli edilizi risultano scaduti senza la terminazione dei lavori.

Per la presenza di eventuali ulteriori difformità con lo stato assentito, l'eventuale acquirente, ove si rendesse necessario, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ha a disposizione 120 (centoventi) giorni a far data dal decreto di Trasferimento, per la presentazione al Comune di competenza e/o altri Enti preposti, a proprie cure e spese, delle domande di sanatoria di eventuali abusi edilizi, ove sanabili e del pagamento delle relative oblazioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale del bene in oggetto e più precisamente il suo valore da porre a base d'asta (dunque valore di vendita forzata) si utilizzerà il metodo di mercato unitamente alla definizione del valore di trasformazione. Più precisamente il valore attuale del bene risulterà esser dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile che potrà essere realizzato nel lotto (con riferimento al progetto presentato presso il Comune di Atri) detratto dei costi di costruzione dello stesso, opportunamente attualizzato.

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato da realizzare si utilizzerà il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo/MCA, 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 che potrebbero esser realizzati tenendo presente le caratteristiche dichiarate in fase progettuale.
Per la definizione di comparabili valori di mercato di beni similari, si è proceduto al reperimento di tali dati presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Successivamente è necessario determinare il valore dell'immobile allo stato attuale, con ipotesi che tutti i

costi siano sostenuti al tempo 0 e tutti i ricavi alla data di ultimazione dei lavori.

Secondo la seguente espressione:

$$VAN = -C + V \cdot (1+d)^t \cdot (1+i)^{-t}$$

Dove:
VAN: è il valore dell'immobile prima dei lavori;
C: è il costo complessivo dei lavori[1] **(1.136.000 €);**
n: è il numero di anni fra l'inizio e l'ultimazione dei lavori; **(3 anni)**
t: è il numero di anni intercorrenti fra la data di stima e quella di ultimazione dei lavori; **(5 anni)**
V: è il valore dell'immobile a lavori ultimati stimato alla data della perizia[2]; **(1.467.000 €)**
d: è saggio di variazione annuale dei prezzi previsto dalla data di stima fino alla data di ultimazione dei lavori; **(1,50 %)**
i è il saggio di sconto annuo per la presente tipologia di lavori di trasformazione "Immobili in costruzione" **(11,50 %)**

La determinazione del valore attuale avviene secondo la seguente formula:

$$VA = VAN + SAL \times C$$

Dove:
VAN è il valore dell'immobile prima dei lavori (precedentemente calcolato);
C è il costo complessivo dei lavori; **(1.136.000 €);**
VA è il valore dell'immobile allo stato attuale;
SAL è la percentuale di stato avanzamento dei lavori, che può essere determinata sulla base del rapporto fra i costi sostenuti alla data della stima e quelli complessivi[3]. **(50,00%)**

Da cui, sostituendo i valori nelle espressioni si ottiene il **Valore Attuale dei beni di € 571.000 €.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Fabbricato civile in corso di costruzione Atri (TE) - Contrada Cona	1086,57 mq	525,00 €/mq	€ 570.449,25	100,00%	€ 571.000,00
				Valore di stima:	€ 571.000,00

Valore di stima in c.t.: € 571.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,50	%
Variazione mercato	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,50	%
Oneri di per pratiche Edilizie ed Urbanistiche	7,50	%

Valore proposto per la vendita: € 300.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 300.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati, 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.

[1] Il costo di costruzione complessivo dei lavori è stato determinato sulla base dei Prezziari per Tipologie Edilizia disponibili in letteratura.
[2] Determinato con MCA con comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato dei beni che potrebbero esser realizzati tenendo presente le caratteristiche dichiarate in fase progettuale.
[3] Risultano ultimate le sole lavorazioni delle strutture portanti, fondazioni e copertura

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 05/03/2023

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

Fallimenti e ASTE

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli Edilizi e Grafici

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG estratto NTA

E. PROVENIENZA

- Atti Compravendita

F. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimenti e ASTE