TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gramenzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 16/06/2021, il sottoscritto Ing. Gramenzi Antonio, con studio in via Nazionale 92 Castelnuovo Vomano, 64020 Castellalto (TE), PEC antonio.gramenzi@ingte.it, telefono 0861 1856632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2021 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 Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1

DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2 interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis ****, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno contratto matrimonio il 31/05/1992 a **** Omissis ****; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con atto in data 28 aprile 2010 **** Omissis ****, a rogito del Notaio dott. Roberto Lauro, Notaio in Giulianova, dei distretti Notarili di Teramo e Pescara, gli sposi **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 162 del C.C., hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali."

CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: vano scala condominiale, via Tronto su più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,30 mq	107,90 mq	1,00	107,90 mq	2,90 m	1
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	1
Veranda	4,20 mq	4,70 mq	0,30	1,41 mq	2,90 m	1
Fondaco	16,40 mq	19,40 mq	0,25	4,85 mq	2,50 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**118,06 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**118,06 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **06/10/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 596,51 Piano S1-1
Dal **06/10/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 596,51 Piano S1-1
Dal **09/11/2015** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 123 mq Rendita € 596,51 Piano S1-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali poiché, come riportato nella relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, per effetto della morte del sig. Tassoni Giacomo, nato a Teramo (TE) il 27/05/1929, codice fiscale: TSSGCM29E27L103X, deceduto in data 21/07/2020, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di abitazione al medesimo spettante.

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	326	9	1	A3	4	7	123 mq	596,51 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto si riscontrano variazioni interne e dimensionali consistenti in:

- Divisorio tra i locali soggiorno e disimpegno al piano primo non riscontrato;
- Diversa dimensione e posizione di porte interne.

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.
La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento

- Altezza interna 2,90 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Due balconi con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e marmo e con parapetti costituiti da ringhiere metalliche.
- Veranda con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e marmo, parapetti costituiti da ringhiere metalliche e infissi in metallo con vetro singolo.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio e avvolgibili in PVC.
- Porta d'ingresso blindata.
- Porte interne in legno.
- Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.
- Bagno con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e vasca.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamotrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.
- Stato di conservazione generale discreto, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

Fondaco

- Altezza interna 2,50 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infisso esterno in metallo.
- Porta d'ingresso in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Impianto elettrico di illuminazione e forzamotrice a vista.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su sette piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio a vista, parziale finitura con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e corrimano in metallo, porta d'ingresso in metallo e vetro, ascensore dal piano interrato al piano sesto.
- Punti di consegna energia elettrica, acqua e gas metano autonomi per ciascuna unità immobiliare.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile coincide con la residenza del debitore esecutato e risulta da questi occupato. All'interno sono presenti arredi e beni mobili di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 06/10/2004 al 28/04/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Scrittura privata con sottoscrizione autenticata</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Vincenti Ennio</td><td>06/10/2004</td><td>142483</td><td>30880</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo</td><td>08/10/2004</td><td>17737</td><td>11894</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Giulianova</td><td>07/10/2004</td><td>4197</td><td></td></tr>
</table>

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 variata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 18/12/2004
  Reg. gen. 22341 - Reg. part. 3977
  Quota: 1/1 della nuda proprietà
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 25/07/2007
  Reg. gen. 14050 - Reg. part. 3077
  Quota: 1/1 della nuda proprietà
  Importo: € 42.750,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Teramo il 20/11/2009
  Reg. gen. 19826 - Reg. part. 4910
  Quota: 1/1 della nuda proprietà
  Importo: € 32.178,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma art. 77 D.P.R. 602/73
  Iscritto a Teramo il 08/04/2015
  Reg. gen. 4571 - Reg. part. 628
  Quota: 1/1 della nuda proprietà
  Importo: € 69.555,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 21/06/2016
  Reg. gen. 8410 - Reg. part. 1251
  Quota: 1/1 della nuda proprietà
  Importo: € 258.851,24
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 28/04/2021
  Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4540
  Quota: 1/1 della piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo per il 100% in zona "B3(N) – Zone parzialmente edificate di integrazione urbana con programma", regolata dall'art. VII.6 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Teramo, risulta il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 del 03/12/1992.

Da scrittura privata autenticata in data 06/10/2004 dal Notaio Vincenti Ennio, repertorio n. 142483/30880, **** Omissis **** dichiara che l'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, risulta commerciabile ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, richiamando i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 29601 del 13/08/1966, rilasciata dal Comune di Teramo;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 del 03/12/1992, rilasciata dal Comune di Teramo;
- Dichiarazione di abitabilità-agibilità rilasciata dal Prefetto di Teramo con licenza d'uso n. 3325 del 03/07/1980.

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 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente, in quanto si riscontrano variazioni interne e dimensionali consistenti in:

- Divisorio tra i locali soggiorno e disimpegno al piano primo non riscontrato;
- Diversa dimensione e posizione di porte interne.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico al ripristino della regolarità edilizia dell'immobile mediante:

- Presentazione della istanza di condono o di permesso in sanatoria, qualora siano verificate le condizioni previste dalla Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i. o dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380; ove gli abusi non siano in alcun modo sanabili o condonabili l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio più recente.
- Esecuzione delle verifiche e delle eventuali opere necessarie al rilascio della documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tecnica mancante.
I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.
Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio pro tempore **** Omissis ****, domiciliato nel Comune di **** Omissis ****, non risultano spese condominiali da pagare relative agli ultimi due anni anteriori al 12/10/2021.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1
  Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2 interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 85.593,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1	118,06 mq	725,00 €/mq	€ 85.593,50	100,00%	€ 85.593,50
				Valore di stima:	€ 85.593,50

Valore di stima: € 85.593,50

Deprezzamento: 20% circa

Valore finale di stima: **€ 68.000,00**

Il valore in procedura del lotto unico risulta pari ad euro 68.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Castellalto, li 14/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gramenzi Antonio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009