
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 09/03/2023, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 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 Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6

DESCRIZIONE

Appartamento con annessi locale di sgombero e locale magazzino ubicato a Sant'Omero (TE) – Vico Camillo Cavour, n. 6.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è quello riportato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano (MI) il 28/04/2023. Nello stesso nessuna annotazione.

CONFINI

L'abitazione al piano primo confina con parti comuni (scala), Sub. 1 e Sub. 8, mentre al piano secondo (sottotetto) confina con Sub. 8.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Sant'Omero (TE) - foglio 13 particella 116 confina in giro a nord con via Cavour, ad est con p.lla 117, a sud con via Vittorio Veneto, ad ovest con strada comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,90 m	1
Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,33	0,66 mq	0,00 m	1
Locale di sgombero	59,50 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	0,00 m	3
Magazzino	17,50 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,16 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare attualmente censita al al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (TE) al Foglio 13 P.lla 116 Sub. 9 è stato costituito dal Sub. 6 con frazionamento n. 3348.1/1979 del 29/10/1979 in atti dal 27/08/1991.

L'unità immobiliare attualmente censita al al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (TE) al Foglio 13 P.lla 116 Sub. 10 è stato costituito dal Sub. 3 con frazionamento n. 3650.2/1979 del 23/11/1979 in atti dal 10/01/1992.

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	116	9		A3	2	5 vani		173,01 €	1-2		
	13	116	10		C2	1	18 mq.		21,38 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione essendo lo stesso stato oggetto di risanamento, ristrutturazione e restauro.

L'intero fabbricato condominiale nel suo complesso è in discreta condizione conservativa.

PARTI COMUNI

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti, quote e servizi condominiali del fabbricato, quali risultano dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, tra cui sono da ricomprendere l'area su cui insiste l'intero fabbricato e quella annessa scoperta. Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dei succitati articoli del Codice Civile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa oggetto di stima è parte di un vecchio fabbricato di maggiore consistenza recentemente ristrutturato a destinazione residenziale privo di ascensore, composto da un piano interrato e tre piani fuori terra, costituito da tre unità immobiliari serviti dal vano scala condominiale.

Il fabbricato è ubicato a Sant'Omero (TE) confinante ad ovest con via Cavour. L'unità abitativa oggetto di stima posta al piano primo è composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconcini a livello. Sono annessi all'appartamento rispettivamente il piano secondo (sottotetto) raggiungibile da una botola costituito da due locali di sgombero (con altezza utile media cm 140) oltre ad un locale magazzino posto al piano terra. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in greès ceramico, rivestimento della muratura con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina); infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane, quelli interni in legno, portone d'ingresso blindato con pannello laminato in legno, i balconi sono pavimentati piastrelle tipo greès, il bagno è dotato apparecchi sanitari in ceramica.

Il piano secondo (sottotetto) presenta le seguenti caratteristiche: pareti al grezzo prive di intonaco, pavimento in massetto di cemento, infissi in ferro. Il magazzino presenta le seguenti caratteristiche pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in greès ceramico, infissi in legno con vetro doppio e persiane, portone d'ingresso in legno.

L'appartamento è dotato di impianto idrotermico sanitario e impianto di riscaldamento, con radiatori e caldaia pensile. L'impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente punti luce ed interruttori.

L'immobile non è dotato di attestato energetico (APE).

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, l'immobile è ubicato nel centro storico del paese, zona ampiamente urbanizzata
- 2) collegamenti stradali : discreti, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della zona collinare dell'entroterra
- 4) servizi sociali e commerciali : discreti, la zona è in prossimità ai principali servizi direzionali e commerciali che consentono lo spostamento senza l'ausilio di veicoli o mezzi pubblici, poichè essi sono localizzati nelle immediate vicinanze (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : discreta, il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento confina con strada comunale
- 2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: discreti, essendo gli stessi di nuova fattura visto la recente ristrutturazione posta in essere dall'esecutato
- 4) Grado di rifinitura : buona, recentemente ristrutturato
- 5) Stato di manutenzione : buona
- 6) Esposizione : sufficiente
- 7) Salubrità : buona ventilazione d'aria da sud/est e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica : scarso, verso altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	14/04/1987	48033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	04/05/1987	4211	2888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita per Notaio Ennio Vincenti del 14/04/1987 trascritto a Teramo il 04/05/1987 al n. 2888 Reg. Parf., i signori **** Omissis **** acquistavano gli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero (TE) al Foglio 13 P.lla 116 Subb. 3 e 6 successivamente variati negli attuali Sub. 9 e 10.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/10/2022
Reg. gen. 16563 - Reg. part. 12284
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme vigenti del Piano Regolatore del Comune di Sant'Omero (TE), l'area sulla quale insite il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento e quella annessa, distinta in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (TE) al foglio 13, p.lla 116 risulta inserita in "Zona A4 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale" normata dall'art. 39 delle N.T.A. e in "Zona A1 - Nuclei di antica formazione" normata dall'art. 36 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'intero fabbricato di cui è parte quello oggetto della presente stima è antecedente al 01.09.1967.



A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Omero (TE) rilasciava i seguenti documenti interessanti l'immobile oggetto di stima:

- Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 48-90, protocollo 2871/90 rilasciata il 3.07.1990 riguardante il risanamento, ristrutturazione e restauro di un fabbricato nel centro storico del capoluogo;

- Istanza Mude n. 13-067039- 0000015004-202, protocollo RA n. 0440396/20 del 10.12.2020 , ID pratica 2919 (decreto n. 1975 del 29.10.2021) Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 Regione Abruzzo. Lavori per la riparazione e rafforzamento locali ;

- Segnalazione Certificata per L'Agibilità Lavori Sisma 2016 protocollo n. 1355 del 02.02.2023.

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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e le piantine catastali non si rilevano difformità.

Comunque l'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.



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 ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6
Appartamento con annessi locale di sgombero e locale magazzino ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 116, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 116, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 40.185,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6	107,16 mq	750,00 €/mq	€ 80.370,00	50,00%	€ 40.185,00
Valore di stima:					€ 40.185,00

Valore di stima: € 40.185,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Garanzia per vizi	25,00	%

Valore finale di stima: € 29.000,00

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 25%, 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.

Teramo, li 27/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6
Appartamento con annessi locale di sgombero e locale magazzino ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 116, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 116, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Secondo le norme vigenti del Piano Regolatore del Comune di Sant'Omero (TE), l'area sulla quale insite il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento e quella annessa, distinta in Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero (TE) al foglio 13, p.lla 116 risulta inserita in "Zona A4 - Edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale" normata dall'art. 39 delle N.T.A. e in "Zona A1 - Nuclei di antica formazione" normata dall'art. 36 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 29.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 116, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 116, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	107,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione essendo lo stesso stato oggetto di risanamento, ristrutturazione e restauro. L'intero fabbricato condominiale nel suo complesso è in discreta condizione conservativa.		
Descrizione:	Appartamento con annessi locale di sgombero e locale magazzino ubicato a Sant'Omero (TE) - Vico Camillo Cavour, n. 6.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

