
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 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 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 9 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 11 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.800,00 | 14 |

INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, 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 19/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22.

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato costituita da abitazione di tipo economico della consistenza di 6,5 vani, ubicata nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - frazione Cornacchiano via Vicolo Oscuro n. 22.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere in separazione legale dei beni.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Civitella del Tronto ((TE)) - Fig. 18 P.lla 521) confina in giro con: vicolo comunale a due lati, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 114,50 mq | 174,50 mq | 1 | 174,50 mq | 2,78 m | 1°-2° |
| Balconi | 1,50 mq | 1,50 mq | 0,25 | 0,38 mq | 0,00 m | 1° |
| Terrazzo | 39,00 mq | 39,00 mq | 0,35 | 13,65 mq | 0,00 m | 2° |
| Fondaco/Cantina | 50,00 mq | 73,50 mq | 0,50 | 36,75 mq | 3,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 225,28 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 225,28 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 18 | 521 | 10 | | A3 | 1 | 6,5 vani | 137 mq | 177,92 € | T-1-2 | | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 150 del 15.02.2017.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale interessata da un intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) con cambio d'uso. Pertanto l'intervento prevede la riparazione delle lesioni nelle murature portanti ed il consolidamento delle strutture orizzontali e verticali. L'intervento, identificato strutturalmente come intervento di miglioramento sismico, riguarda il consolidamento dei solai, il consolidamento della fondazione mediante platea in calcestruzzo armato con doppia rete elettrosaldata e il consolidamento dei solai di primo impalcato, di secondo impalcato e del sottotetto. Inoltre, l'intervento prevede anche il consolidamento della muratura portane sia quella esterna e quella all'interno, ed infine è previsto anche il rifacimento della copertura in legno mediante cordolatura in c.a. perimetrale e l'inserimento di tiranti. Insieme agli interventi di cui sopra, verranno realizzate tramezzature per una migliore distribuzione degli ambienti interessante il secondo piano, con cambio d'uso da soffitta a civile abitazione. Allo stato attuale risultano iniziati lavori ma non ultimati in quanto i lavori sono fermi.

Lo scrivente precisa che la stima terra conto dello stato attuale dell'immobile, riservandosi di aggiornare il valore ad opere ultimate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato essendo in corso ancora i lavori di intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) con cambio d'uso, come documentato dal rilievo fotografico.

L'immobile risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Civitella del Tronto n. 150 del 15.02.2017 causa gli eventi sismici del 30.10.2016 e successivi.

Per l'immobile risulta presentata una CILA-Superbonus - Pratica Sisma 2016 a nome di **** Omissis **** conclusasi con il procedimento (ai sensi dell'art. 2 della Legge 241/90 e ss.mm.ii) di un Decreto di Concessione di Contributo relativo alla pratica di richiesta di contributo a beneficio del richiedente l'intervento con miglioramento sismico o ricostruzione di edifici con danni gravi, ai sensi dell'ordinanza n. 19 del 7.04.2017 e ss.mm.ii. dell'immobile ad uso prevalentemente abitativo, danneggiato negli eventi sismici del 24 agosto, 16, e

30 ottobre 2016 e 18 gennaio 2017.

Allo stato attuale risultano iniziati lavori ma non ultimati in quanto i lavori sono fermi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da una unità abitativa articolata su tre livelli fuori terra.

L'accesso, avviene direttamente dal vicolo comunale denominato Vicolo Oscuro col quale confina sul lato est e dal quale ha l'accesso.

Il fabbricato esternamente ed internamente si presenta in pessimo stato in quanto sono in corso lavori di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) con cambio d'uso a seguito dell'evento sismico del 30.10.2016 e successivi.

Il piano terra è costituito da locali accessori quali due fondachi ed una cantina; il piano primo al quale si accede dal vano scala esterno aperto, è costituito da ingresso, pranzo soggiorno, cucina, w.c., due camere e vano scala di collegamento al piano superiore; il piano secondo è costituito da due locali uso soffitta e terrazzo a livello.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

1) ambiente economico e sociale: scarso, l'immobile è ubicato in una piccola frazione a qualche chilometro di distanza dal centro abitato del paese più vicino denominato Villa Lempa

2) collegamenti stradali: sufficienti, 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 dell'entroterra

4) servizi sociali e commerciali: scarsi, la zona non è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a qualche chilometro e precisamente nel centro del paese di Villa Lempa (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

1) Accessibilità: discreta, l'ingresso al piano terra ed al piano primo ubicati sul lato est confina con vicolo comunale dal quale si accede direttamente all'immobile

2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico

3) Funzionalità degli impianti: non presenti in quanto in l'immobile risulta interessato da lavori di ristrutturazione totale

4) Grado di rifinitura: scarso, visto i lavori in corso

5) Stato di manutenzione: scarso

6) Esposizione: mediocre

7) Salubrità: discreta ventilazione d'aria da nord/est e conseguente circolazione d'aria nell'immobile

8) Panoramica: sufficiente, verso la campagna e altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 150 del 15/02/2017 emessa dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/10/1965 al 16/12/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Nino Filippo Corrado | 31/10/1965 | 88 | 62 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Teramo | 20/11/1965 | 12123 | 10167 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 16/12/2002 al 07/04/2004 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Verde Camillo | 16/12/2002 | 11153 | 7155 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Teramo | 17/01/2003 | 920 | 710 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 07/04/2004 al 05/08/2016 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Verde Camillo | 07/04/2004 | 13396 | 8860 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Teramo | 22/04/2004 | 7454 | 5181 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 05/08/2016 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Bonanni Alessandro | 05/08/2016 | 3800 | 1726 |

| Trascrizione | | | |
|---------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria dei RR.II. di Teramo | 02/09/2016 | 11561 | 7938 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 05/09/2016
Reg. gen. 11603 - Reg. part. 1712
Importo: € 146.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.880,05
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Bonanni Alessandro
Data: 05/08/2016
N° repertorio: 3801
N° raccolta: 1727

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 17/01/2023
Reg. gen. 1040 - Reg. part. 808
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Castelli (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Civitella del Tronto - TE - Fg. 18 P.lla 521 sub. 10) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "B1 - Insediamento di recente formazione - Aree residenziale di completamento semintensivo", normata dall'art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che l'intero stabile di cui fa parte la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento risulta realizzato prima del 1° settembre 1967, a seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto (TE), rilasciava copie dei seguenti documenti che hanno interessato l'immobile oggetto di stima:

- 1) Comunicazione di Esecuzione di Attività Edilizia Libera del 17.07.2012 protocollo n. 6474 (P.E. 100/2012) per interventi di manutenzione straordinaria;
- 2) Segnalazione Certificata di inizio Attività del 8.02.2021 protocollo n. 0001474 per interventi di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) con cambio d'uso;
- 3) Segnalazione Certificata di inizio Attività del 17.05.2023 protocollo n. 0004920 in Variante alla SCIA Prot. n. 1474/2021 – Pratica n. 13/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano difformità.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 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

Data la natura e la consistenza dei beni, si è ritenuto opportuno costituire un UNICO LOTTO di vendita.

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.

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 proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22.

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato costituita da abitazione di tipo economico della consistenza di 6, 5 vani, ubicata nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - frazione Cornacchiano via Vicolo Oscuro n. 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22. | 225,28 mq | 150,00 €/mq | € 34.000,00 | 100,00% | € 34.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 34.000,00 |

Valore di stima: € 34.000,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Garanzia per vizi | 30,00 | % |

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 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 23.800,00

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.

Teramo, li 04/04/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22.
Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato costituita da abitazione di tipo economico della consistenza di 6, 5 vani, ubicata nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - frazione Cornacchiano via Vicolo Oscuro n. 22.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Castelli (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Civitella del Tronto - TE - Fg. 18 P.lla 521 sub. 10) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "B1 - Insediamento di recente formazione - Aree residenziale di completamento semintensivo", normata dall'art. 28 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 23.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.800,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Cornacchiano - Via Vicolo Oscuro, n. 22. | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3 | Superficie | 225,28 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in pessimo stato essendo in corso ancora i lavori di intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) con cambio d'uso, come documentato dal rilievo fotografico. L'immobile risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Civitella del Tronto n. 150 del 15.02.2017 causa gli eventi sismici del 30.10.2016 e successivi. Per l'immobile risulta presentata una CILA-Superbonus - Pratica Sisma 2016 a nome di **** Omissis **** conclusasi con il procedimento (ai sensi dell'art. 2 della Legge 241/90 e ss.mm.ii) di un Decreto di Concessione di Contributo relativo alla pratica di richiesta di contributo a beneficio del richiedente l'intervento con miglioramento sismico o ricostruzione di edifici con danni gravi, ai sensi dell'ordinanza n. 19 del 7.04.2017 e ss.mm.ii. dell'immobile ad uso prevalentemente abitativo, danneggiato negli eventi sismici del 24 agosto, 16, e 30 ottobre 2016 e 18 gennaio 2017. Allo stato attuale risultano iniziati lavori ma non ultimati in quanto i lavori sono fermi. | | |
| Descrizione: | Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato costituita da abitazione di tipo economico della consistenza di 6, 5 vani, ubicata nel Comune di Civitella del Tronto (TE) - frazione Cornacchiano via Vicolo Oscuro n. 22. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | Come per legge | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |