
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2016 del R.G.E.

promossa da

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

Quale procuratrice di

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2016 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 24/03/2016, il sottoscritto Ing. Ciutti Alessandro, con studio in Viale Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it; alciutti@libero.it, PEC alessandro.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842 077, Fax 0861 842 077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Procaccini Marco presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra e piano primo, con annessa area pertinenziale.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il regime patrimoniale è quello dichiarato dai soggetti esecutati e riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore Mussumeci del 05/04/2000 rep. 6759 trascritto a Teramo il 07/04/2000 al n. 2936 di formalità.

Non è stato possibile reperire l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto i soggetti esecutati hanno dichiarato di aver contratto matrimonio in Svizzera.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato, entrambe oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al Fg. 3 P.lla 849, confina a giro con: pubblica via, p.lla 937, p.lla 781, p.lla 782, p.lla 783, p.lla 1088, p.lla 401, p.lla 42, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,70 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	2,90 m	Piano Primo
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Piano Primo
Taverna-Ingresso	43,00 mq	59,00 mq	0,75	44,25 mq	2,90 m	Piano Terra
Fondaci-Magazzini-Rimessa	125,50 mq	163,00 mq	0,50	81,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Accessori (porcile, pollaio, ecc.)	14,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	Piano Terra
Area esterna di pertinenza	992,00 mq	992,00 mq	0,15	148,80 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				455,45 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	455,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	849			A3	3	9,5 vani		490,63	T-1	

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	
3	849				Ente Urbano		00 12 40				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra l'elaborato grafico redatto dallo scrivente e la scheda catastale si rilevano delle difformità relativamente a diversa distribuzione, dimensioni e destinazione d'uso degli spazi interni, oltre alla realizzazione al piano terra di una tettoia sul lato Nord del fabbricato.

Per quanto sopra potrebbe essere necessario eseguire l'aggiornamento della scheda catastale.

STATO CONSERVATIVO

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Discreto, nella zona rurale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE).
- 2) Collegamenti stradali : Discreti, facilmente raggiungibile la Strada a scorrimento veloce Ascoli-mare che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, San Benedetto del Tronto, e permette l'immissione all'Autostrada A14. L'immobile sorge lungo la SP1c che collega con il centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (TE).
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra teramano, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.



4) Servizi sociali e commerciali : Discreti, trattandosi di zona rurale non sono presenti servizi comunali e commerciali, siti nel centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Discreto.
- 5) Stato di manutenzione : Discreto.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Buona, su spazi circostanti liberi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito Notaio Salvatore Mussumeci del 05/04/2000 Rep. 6759 trascritto a Teramo il 07/04/200 al n. 2936 di formalità si rileva che :

Art. 3 : " L'unità immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, ed in particolare con la servitù di passaggio a favore dei terreni retrostanti la proprietà in oggetto verso il lato sud, sulla striscia della larghezza di metri lineari sei che garantisce l'accesso da e per la strada provinciale denominata via del Tronto, costituita con l'atto a rogito Notaio Ciampini in data 07 giugno 1989, Rep. 38210, trascritto a Teramo il 27/06/1989 al n. 4522 di formalità".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendo immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato che sorge in aderenza ad abitazioni di altra proprietà. Si presenta con locali a destinazione fondaci e magazzini al piano terra e unità abitativa al piano primo, con annessa area di pertinenza.

I locali al piano terra sono tutti intonacati e tinteggiati, con presenza di pavimenti. I locali con destinazione fondaci/magazzini si presentano in cattivo stato di manutenzione, con presenza di ampie zone di muffe e, in alcuni tratti, parziale distacco di intonaco. Solo il locale utilizzato come taverna presenta finiture di miglior consistenza.

I locali al piano primo sono tutti intonacati e tinteggiati, con pavimenti in parte in piastrelle ed in parte del tipo parquet in legno. In alcuni locali sono presenti unità interne di condizionamento.

Esternamente l'immobile è intonacato e tinteggiato, con presenza di ampie zone di muffe.

Gli infissi interni sono del tipo in legno, quelli esterni dei locali accessori al piano terra sono in ferro con presenza di inferriate e quelli del piano primo sono in legno con serrande avvolgibili in pvc.

Impianti presenti, con caldaia ed elementi radianti. Non verificato se funzionanti e/o a norma.

Il locale garage sul lato sud del fabbricato è costituito da struttura in mattoni pieni a vista con copertura con travi in legno, in cattivo stato di manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato Sig. **** Omissis **** che, in sede di sopralluogo, ha rivolto al G.E. formale richiesta di autorizzazione per poter continuare ad occupare gli immobili sino all'eventuale aggiudicazione provvisoria degli stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1989 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	07/06/1989	38210	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatorio dei RR.II. di Teramo	27/06/1989	6618	4522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Mussumeci	05/04/2000	6759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/04/2000	4504	2936
		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 del Territorio di Teramo aggiornate al 11/06/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 07/04/2000
Reg. gen. 4505 - Reg. part. 857
Quota: 1/1
Importo: € 174.304,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Percentuale interessi: 5,25 %
Rogante: Notaio Salvatore Mussumeci
Data: 05/04/2000
N° repertorio: 6760
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/2/99
Iscritto a Teramo il 14/06/2010
Reg. gen. 9906 - Reg. part. 2761
Quota: 1/2
Importo: € 40.899,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.449,80
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.
Data: 11/06/2010
N° repertorio: 856/2010
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/2/99
Iscritto a Teramo il 21/10/2010
Reg. gen. 17366 - Reg. part. 4633
Quota: 1/2
Importo: € 57.092,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.546,13
Percentuale interessi: 5,756 %
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.
Data: 20/10/2010
N° repertorio: 1502/2010
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/2/99
Iscritto a Teramo il 03/11/2010
Reg. gen. 18052 - Reg. part. 4823
Quota: 1/2
Importo: € 25.261,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 12.630,98
Percentuale interessi: 5,576 %
Rogante: Equitalia Pragma S.p.a.
Data: 02/11/2010
N° repertorio: 1558/2010

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/2/99
Iscritto a Teramo il 13/03/2015
Reg. gen. 3369 - Reg. part. 421
Quota: 1/2
Importo: € 63.264,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.632,26
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
Data: 11/03/2015
N° repertorio: 365/10815

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/02/2016
Reg. gen. 2120 - Reg. part. 1444
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area oggetto di stima (Fig. 3 p.lla 849) nel vigente P.R.E. è inserita come "Zona E5.3 - Ambiti della collina" normata dall'art. 87 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza e rogito Notaio Salvatore Mussumeci Rep. 6759 del 05/04/2000 trascritto a Teramo il 07/04/2000 al n. 2936 di formalità ed a seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata(TE)- Settore Urbanistica, è stato rilevato che parte dell'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore il 1° settembre 1967 e, pertanto, privo di titoli autorizzativi.

Il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria in data 13/12/1999 n. 62 per "Ampliamento al Piano Terra e realizzazione di due fondaci, stalla e parte di rimessa attrezzi; ampliamento al piano primo di locali per civile abitazione e balconi".

In sede di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi, così come riportati nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente facente parte integrante e sostanziale della presente perizia di stima, non corrisponde all'ultimo titolo edilizio riguardante l'immobile in oggetto(Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62 del 13/12/1999).

In particolare sono state rilevate difformità per diversa distribuzione, dimensione e destinazione d'uso dei locali al piano terra.



Per quanto sopra, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi.

Si precisa che, da indagine svolta dallo scrivente presso il Comune di S.Egidio alla Vibrata (TE), è stato rilevato che la tettoia realizzata sul lato Nord del fabbricato ed il piccolo ripostiglio realizzato al piano primo in adiacenza al locale cucina, non possono essere oggetto di sanatoria in quanto determinano aumento delle superfici e dei volumi assentiti. Pertanto, per dette porzioni, se previsto, sarà possibile solo inoltrare istanza di condono o procedere a demolizione degli stessi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione dell'immobile esecutato, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superficie commerciale dei balconi e dei locali accessori.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il 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 i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, assieme con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive se e come esistenti, ed in particolare con la servitù di passaggio a favore dei terreni retrostanti la proprietà in oggetto verso il lato sud, sulla striscia della larghezza di metri lineari sei che garantisce l'accesso da e per la strada provinciale denominata via del Tronto, costituita con l'atto a rogito Notaio Ciampini in data 07 giugno 1989, Rep. 38210, trascritto a Teramo il 27/06/1989 al n. 4522 di formalità.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55
Fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra e piano primo, con annessa area pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 849, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 849, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 250.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55	455,45 mq	550,00 €/mq	€ 250.000,00	100,00	€ 250.000,00
				Valore di stima:	€ 250.000,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima del bene in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.

Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a (€ 250.000,00-3%) = c.t. € 242.500,00.

Valore di stima: € 242.500,00

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, tenendo presenti le caratteristiche dell'immobile (fabbricato in aderenza ad abitazioni di altra proprietà), viene proposto un abbattimento di circa il 30 % , relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 170.000,00

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 15/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciutti Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55
Fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra e piano primo, con annessa area pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 849, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 849, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area oggetto di stima (Fg. 3 p.lla 849) nel vigente P.R.E. è inserita come "Zona E5.3 - Ambiti della collina" normata dall'art. 87 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Tronto, n. 55		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 849, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 849, Qualità Ente Urbano	Superficie	455,45 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Discreto, nella zona rurale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE). 2) Collegamenti stradali : Discreti, facilmente raggiungibile la Strada a scorrimento veloce Ascoli-mare che collega le località turistiche rivierasche di Alba Adriatica, San Benedetto del Tronto, e permette l'immissione all'Autostrada A14. L'immobile sorge lungo la SP1c che collega con il centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (TE). 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra teramano, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Discreti, trattandosi di zona rurale non sono presenti servizi comunali e commerciali, siti nel centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto. 5) Stato di manutenzione : Discreto. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Buona, su spazi circostanti liberi.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra e piano primo, con annessa area pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	Soggetti a tassazione come per legge.		

