
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.900,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 22/11/2019, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Paolino, 2 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, Tel. 0861 553 887, Fax 0861 553 887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2021 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 Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42°51'13.93"N 13°50'4.65"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni edificabili su cui è stato realizzato fabbricato da cielo a terra attualmente allo stato grezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Oggetto di pignoramento sono tre terreni, ma la presenza del fabbricato sopraelevato sopra di essi fa sì che la stima sarà realizzata tenendo conto del valore del fabbricato ivi presente e non dei terreni risultanti dalle visure catastali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** 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.

CONFINI

L'immobile confina:

NORD - Fg. 15 P.lla 21 e 247

SUD - Strada Provinciale n. 4

EST - Fg. 15 P.lla 112

OVEST - Fg. 15 P.lla 231

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa/Fondaci	145,97 mq	175,48 mq	0,50	87,74 mq	2,72 m	S1
Abitazione	128,88 mq	163,52 mq	1,00	163,52 mq	2,88 m	T
Sottotetto	123,00 mq	138,10 mq	0,33	45,57 mq	2,90 m	1
Area cortiliva	1060,00 mq	1060,00 mq	0,18	190,80 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	43,02 mq	43,02 mq	0,25	10,76 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				498,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				498,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 231 Qualità Seminativo arborato

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 3,07
Dal 05/02/1985 al 18/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 231 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 3,07
Dal 18/01/2005 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 231 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale € 2,77 Reddito agrario € 2,37
Dal 18/01/2005 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,70
Dal 26/04/2006 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 465 Categoria F1, Cons. 600 Superficie catastale 600 mq
Dal 24/11/2008 al 09/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 465 Categoria F1, Cons. 600 mq Superficie catastale 600 mq
Dal 24/11/2008 al 09/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 354 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 50 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,70
Dal 24/11/2008 al 09/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 231 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 10 Reddito dominicale € 2,77 Reddito agrario € 2,37

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	15	465			F1		600 mq	600 mq			

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
15	354				Seminativo arborato	3	00 01 50 mq	0,81 €	0,7 €	
15	231				Seminativo arborato	3	00 05 10 mq	2,77 €	2,37 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato fabbricato composto da un livello seminterrato e due livelli fuori terra che attualmente risulta allo stato grezzo, pertanto è necessario da parte della procedura provvedere alla redazione di PREGEO ai fini dell'inserimento in mappa del fabbricato e di DOCFA ai fini dell'accatastamento come unità in corso di costruzione del fabbricato rilevato.

PRECISAZIONI

Sui lotti di terreno da stimare si è riscontrata la presenza di un fabbricato in corso di costruzione pertanto è necessario da parte della procedura provvedere alla redazione di PREGEO ai fini dell'inserimento in mappa del fabbricato e di DOCFA ai fini dell'accatastamento come unità in corso di costruzione del fabbricato rilevato.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di immobile allo stato grezzo, lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: realizzata con fondazione e pilastri in c.a. e solai intermedi e di copertura, a falde, in latero cemento, con tamponature in laterizio;

La struttura è allo stato grezzo, priva di tutti gli impianti, le finiture interne ed esterne, degli infissi interni ed esterni, oltre a tutte le coibentazioni ed impermeabilizzazioni dei solai di copertura e delle pareti disperdenti.

Esposizione: Su quattro lati (Nord, Sud, Est ed Ovest)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2005 al 24/11/2008	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo - Sez. Giulianova	25/01/2005	53	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/01/2005		834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2008	**** Omissis ****	Scrittura autenticata - DIVISIONE e COMPRAVENDITE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Ciampini	24/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/12/2008	20874-20875-20876	12839-12840-12841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	01/12/2008	9945	1T		

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.

Per gli atti oltre in ventennio:

Atto di compravendita per notar Francesco Barmann in Ripatransone del 12/06/1987 rep. 8652 registrato a San Benedetto del Tronto il 02/07/1987 al n. 127;

Atto di compravendita per notar Ennio Vincenti in Notaresco del 31/08/1977 rep. 13132 registrato ad Atri il 16/09/1977 al n. 836;

Per gli immobili distinti al Foglio 15 Part.lle 231 e 354 la Compravendita del 24/11/2008 è stata effettuata ai sensi dell'art. 1158 cc per possesso ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **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 13/09/2010
Reg. gen. 15280 - Reg. part. 4106
Importo: € 24.226,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.113,20
Percentuale interessi: 6,836 %
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 1314/2010

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/06/2019
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6483
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione dei gravami vengono considerati nella decurtazione percentuale del prezzo a base d'asta.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare su cui è edificato fabbricato al grezzo, sono individuati nel vigente PRE del comune di Controguerra come di seguito:

NUCLEI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO EXTRAURBANI - Art. 16C

PISPETTO STRADALE - Art. 26A

ZONE DI VERDE DI ARREDO E DI RISPETTO - Art. 25A

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, allo stato grezzo, ha ottenuto i seguenti permessi edificatori:

1) Permesso di Costruire n. 2 del 13/01/2010.

Si evidenzia che con segnalazione prot. 1570 del 11/03/2019 il sig. **** Omissis **** comunicano al Comune di Controguerra che hanno riscontrato irregolarità in merito alle distanze di costruzione del fabbricato in riferimento a strada di accesso di proprietà dei richiedenti, a tale comunicazione il comune di Controguerra con nota prot. 1972 del 29/03/2019 comunicava che avrebbe effettuato gli opportuni accertamenti. Di tali comunicazioni non si è riscontrato seguito nell'accesso agli atti.

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.

Dai rilievi effettuati si sono riscontrate alcune difformità dello stato esistente rispetto allo stato assentito. In primo luogo si evidenzia che il fabbricato è allo stato grezzo pertanto in corso di costruzione, si sono riscontrate difformità alle aperture esterne, alla sagoma del fabbricato, alle tramezzature interne, alle aperture interne, mentre le destinazioni d'uso non sono ancora riscontrabili dato lo stato grezzo dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1
Trattasi di o terreno edificabile su cui è stato realizzato fabbricato da cielo a terra attualmente allo stato grezzo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 354, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 231, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 465, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 124.597,50
Per la determinazione del valore commerciale 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 beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: - La vetustà; - Il tipo di finiture; - Lo stato di conservazione; - La localizzazione; - La situazione occupazionale; - La consistenza superficiale dei beni; - La situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre presente dei valori che L'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE attribuiscono per immobili simili in aree limitrofe.
Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 500,00 €/mq Abitazioni allo stato grezzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1	498,39 mq	500,00 €/mq	€ 249.195,00	50,00%	€ 124.597,50
				Valore di stima:	€ 124.597,50

Valore di stima: € 124.597,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 105.900,00

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.

Campli, li 12/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1
Trattasi di o terreno edificabile su cui è stato realizzato fabbricato da cielo a terra attualmente allo stato grezzo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 354, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 231, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 465, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: I terreni oggetto di esecuzione immobiliare su cui è edificato fabbricato al grezzo, sono individuati nel vigente PRE del comune di Controguerra come di seguito: NUCLEI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO EXTRAURBANI - Art. 16C PISPETTO STRADALE - Art. 26A ZONE DI VERDE DI ARREDO E DI RISPETTO - Art. 25A

Prezzo base d'asta: € 105.900,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.900,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - C.da Pignotto , piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 354, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 231, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 465, Categoria F1	Superficie	498,39 mq
Stato conservativo:	Trattasi di immobile allo stato grezzo, lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di o terreno edificabile su cui è stato realizzato fabbricato da cielo a terra attualmente allo stato grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **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 13/09/2010
Reg. gen. 15280 - Reg. part. 4106
Importo: € 24.226,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.113,20
Percentuale interessi: 6,836 %
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 1314/2010

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 26/06/2019
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 6483
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente