
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 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
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Ing. Ciutti Lorenzo, con studio in Viale John Fitzgerald Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it, PEC lorenzo.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842077, Fax 0861 842077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 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 Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annessa area di pertinenza.

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)

Il soggetto esecutato risulta separato come da Verbale di separazione consensuale con attribuzione dei beni del Tribunale di Teramo del 29/03/2012 Rep. 2456 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 12/09/2012 al n. 9460 di formalità.

CONFINI

L'area su cui sorge l'immobile in procedura (Comune di Pineto - TE - Fg. 23 P.lla 130) confina a giro con: p.lla 126, p.lla 121, p.lla 330, p.lla 327, p.lla 170 e p.lla 150, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	75,00 mq	102,27 mq	1	102,27 mq	2,70 m	T
Abitazione P.1°	42,00 mq	62,88 mq	1	62,88 mq	2,70 m	1
Balcone P.1°	4,92 mq	4,92 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	1
Area esterna	270,00 mq	270,00 mq	0,05	13,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				179,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,88 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
	23	130			A3	3	7 vani		325,37 €	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	
23	130				Ente Urbano		00 03 60 mq				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la scheda catastale dell'immobile e lo stato di fatto dello stesso, si rilevano delle difformità consistente principalmente nella presenza, al piano terra, di un w.c. con antibagno nel locale adiacente la cucina. Inoltre si rilevano altre modeste differenze consistenti nella diversa posizione di aperture interne ed esterne.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, sarà necessario compiere le opportune attività per la regolarizzazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da un fabbricato di civile abitazione a due livelli fuori terra, con annessa area esterna di pertinenza.

I due piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna; al piano terra si accede direttamente dall'area esterna. A questo livello sono disposti il soggiorno, la cucina con retro cucina, la sala da pranzo, un w.c. con antibagno. Al piano primo si trovano due camere da letto e un bagno.

La pavimentazione interna è in granito e marmo, rivestimenti alle pareti della cucina e del w.c. provvisto di tutti i sanitari, infissi interni in legno; quelli esterni sono in parte in legno con persiane anch'esse in legno ed in parte in alluminio.

Tutte le utenze risultano staccate; al momento del sopralluogo sono presenti tutti gli impianti, non verificati se a norma;

L'area di pertinenza è in parte delimitata da muretto in c.a. e rete metallica.

L'area di pertinenza è delimitata con recinzione costituita in parte (lato Nord) con muretto in blocchi di cemento di altezza pari a 1 mt. con sovrastante rete metallica e parte (lato Sud, Ovest ed Est) con rete metallica e paletti in ferro.



Sull'area di pertinenza sono presenti alcuni annessi provvisori in lamiera e pvc in precario stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2000 al 11/12/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Galitiis	08/02/2000	56543	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	16/02/2000	1964	1344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2010 al 29/03/2012	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2012	**** Omissis ****	Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	29/03/2012	2456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	12/09/2012	12808	9460
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/02/2000
Reg. gen. 1965 - Reg. part. 359
Importo: € 92.962,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 46.481,12
Spese: € 46.481,12
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Notaio Lugi De Galitiis
Data: 08/02/2000
N° repertorio: 56544
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/12/2005
Reg. gen. 21420 - Reg. part. 4307
Importo: € 68.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Spese: € 34.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio Lugi De Galitiis
N° repertorio: 83776
N° raccolta: 15725
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art. 77
Iscritto a Teramo il 29/01/2010
Reg. gen. 1649 - Reg. part. 428
Importo: € 4.423,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.211,58
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: Soget SPA - Società di Gestione Entrate e Tributi



Data: 19/01/2010
N° repertorio: 401709/1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 26/06/2023

Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7604

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Morro d'Oro (TE), l'area di pertinenza su cui insiste in fabbricato in procedura (C.T. Foglio 23 P.lla 130) risulta inserita in Zona "B3 - Aree residenziali di completamento" normata dall'art. 12 delle N.T.A.

L'area possiede la seguente capacità insediativa:

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria

Superficie realizzabile $360 \times 0,75 = 270$ mq

Lotto edificabile 360 mq

Superficie totale realizzata (cf. allegato grafico): P.terra mq 102,27 + P.primo mq 62,88 = 165,15 mq

Pertanto la superficie totale realizzata, pari a mq 165,15 è inferiore alla superficie realizzabile pari a 270 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuata dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico Comunale di Morro d'Oro (TE), ha rilasciato copia delle seguenti pratiche che hanno interessato il fabbricato in procedura:

1) Nulla Osta del 20/05/1967

2) Autorizzazione di Abitabilità del 17/08/1971

Per il fabbricato risulta inoltre presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. 3955 del 25/05/2010 per "Modifica di apertura da finestra a porta-finestra interna a fabbricato di civile abitazione".

Il Comune di Morro d'Oro (TE), con comunicazione Prot. 5486 del 12/07/2010, aveva comunicato parere FAVOREVOLE per la sopra cennata pratica edilizia, per il perfezionamento della quale doveva essere presentata n. 1 marca da bollo da € 14,62, Versamento di € 53,00 per diritti di segreteria ed € 516,46 quale sanzione amministrativa.

Detta documentazione integrativa non è stata mai presentata; pertanto, per la definizione della pratica edilizia in oggetto, sarà necessario integrare quanto richiesto dal Comune.

Si precisa che sull'area di pertinenza sono presenti degli annessi abusivi e precisamente: 1) baracca in lamiera adiacente al fabbricato; 2) manufatto in blocchi di cemento per ricovero animali; 3) manufatto in pvc per ricovero pollame. Inoltre tutta l'area risulta delimitata con recinzione costituita in parte (lato Nord) con muretto in blocchi di cemento di altezza pari a 1 mt. con sovrastante rete metallica e parte (lato Sud, Ovest ed Est) con rete metallica e paletti in ferro.

Per detti manufatti e opere, il Comune di Morro d'Oro (TE), a seguito di Verbale di sopralluogo del 07/10/2010, con Prot. 3373 del 18/04/2011, ha comunicato al soggetto esecutato l'avvio del procedimento amministrativo



al fine dell'emanazione del Provvedimento "Ordinanza di demolizione e di ripristino di stato dei luoghi", notificato in data 29/04/2011.

Infine, su richiesta del sottoscritto del sottoscritto Esperto Stimatore, il responsabile del Servizio Tributi, dott.ssa Leda Elena Giorgini, con Nota del 02.04.2024 comunica la posizione debitoria IMU-TASI-TARI del Sig. **** Omissis **** per i beni di proprietà pignorati, che ammonta a complessivi€. 1.116,52.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, 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.

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 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 Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3
Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annessa area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 130, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 130, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.537,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3	179,88 mq	520,00 €/mq	€ 93.537,60	100,00%	€ 93.537,60
				Valore di stima:	€ 93.537,60

Valore di stima: € 93.537,60

Viene proposto un abbattimento del 10% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 84.000,00

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 05/04/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3
Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annessa area di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 130, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 130, 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 Morro d'Oro (TE), l'area di pertinenza su cui insiste in fabbricato in procedura (C.T. Foglio 23 P.lla 130) risulta inserita in Zona "B3 - Aree residenziali di completamento" normata dall'art. 12 delle N.T.A. L'area possiede la seguente capacità insediativa: Uf : Indice di utilizzazione fondiaria Superficie realizzabile $360 \times 0,75 = 270$ mq
Lotto edificabile 360 mq Superficie totale realizzata (cf. allegato grafico): P.terra mq 102,27 + P.primo mq 62,88 = 165,15 mq Pertanto la superficie totale realizzata, pari a mq 165,15 è inferiore alla superficie realizzabile pari a 270 mq.

Prezzo base d'asta: € 84.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - C.da Case Merluzzi - Via Don Luigi Sturzo n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 130, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 130, Qualità Ente Urbano	Superficie	179,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato di civile abitazione con annessa area di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

