
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2023 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
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
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 200/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 03/06/2024, 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 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43 (Coord. Geografiche: 42.88506271926628, 13.917881454105276)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale negozio con annessa area esterna ad uso esclusivo ubicato a Martinsicuro (TE) – via Francesco Paolo Michetti n. 41-43.

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.

CONFINI

Il locale confina in giro a nord con part.ile 887 e 519, ad est con ingresso e vano scala condominiale, a sud con Via Francesco Paolo Michetti, ad est con via Papini, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	111,50 mq	118,50 mq	1	118,50 mq	4,10 m	T
Area esclusiva esterna	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicita nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di lievi differenze di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1496	17	1	C3	2	110 mq	128 mq	369,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato in Catasto, in quanto:

- 1) non risulta al Catasto Terreni inserito in mappa l'intero fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia;
- 2) la planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi;
- 3) il locale risulta censito in Catasto Fabbricati con la categoria C/3 invece della categoria C/1, come da concessioni comunali.

Pertanto, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, si dovrà preventivamente effettuare il mappale per il riporto in mappa del fabbricato, la variazione catastale per il cambio d'uso da categoria C/3 a categoria C/1 come da concessioni comunali.

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione. L'intero fabbricato condominiale nel suo complesso è in sufficiente condizione conservativa.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, l'immobile dista a poche centinaia di metri dal centro del paese
- 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 costiera
- 4) servizi sociali e commerciali : buoni, la zona è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a breve distanza (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona, l'area di pertinenza ad uso esclusivo confina a due lati con strade comunali e risulta destinata a camminamenti
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura : sufficiente, l'immobile risale alla metà degli anni 70
- 5) Stato di manutenzione : sufficiente
- 6) Esposizione : discreta
- 7) Salubrità : buona ventilazione d'aria da sud/ovest e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica :discreta, verso altri fabbricati

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. Trattandosi di immobile facente parte di un contesto di carattere condominiale, oltre alle parti comuni (corte, scale, androne) 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 oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione promiscua, composto da tre piani fuori terra.

Il fabbricato è ubicato a Martinsicuro (TE) confinante ad sud con via Michetti e ad ovest con via Papini.

L'unità oggetto di stima posta al piano terra è costituita da locale negozio con area esterna annessa ad uso esclusivo.

L'intero stabile presenta struttura portante in c.a. e relativi solai di orizzontamento in c.a., tamponatura esterna in muratura legata con malta cementizia con strato sia interno che esterno di intonaco finito e tinteggiatura.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:-porta d'ingresso in alluminio anodizzato, dotata di vetro atermico e serrande di protezione in ferro zincato;-infissi esterni in alluminio anodizzato, dotati di vetro atermico e serrande di protezione in ferro zincato;-infissi interni in legno; pavimenti in piastrelle tipo monocottura ceramizzate; pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata per il servizio; sanitari in vetro china; soffitto e pareti rifinite con intonaco liscio e sovrastante tinteggiatura.

Gli impianti tecnologici presenti sono: elettrico, realizzato con tubazione del tipo sfilabile sottotraccia, scatole di derivazione, impianto di scarico a terra, prese ed interruttori variabili in considerazione del loro utilizzo; idrico di acqua calda e fredda in tubi zincati "Mannesman" trattati con una mano di catramina e rivestito con guaina di plastica;-riscaldamento del tipo autonomo dotato di condizionamento con elementi fan-coils. Concludendo si può affermare che l'unità oggetto di valutazione, per quanto attiene le sue condizioni, si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione interna ed esterna.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1986	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	18/11/1986	45549	10631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	17/12/1986	12182	8814
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 03/09/2005
Reg. gen. 14490 - Reg. part. 2842
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 01/09/2005
N° repertorio: 214744
N° raccolta: 40682
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 14/03/2013
Reg. gen. 3566 - Reg. part. 384
Importo: € 31.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.000,00
Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 05/02/2013
N° repertorio: 187
N° raccolta: 384

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 11/12/2023
Reg. gen. 19683 - Reg. part. 14390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Martinsicuro (TE), l'area sulla quale insiste il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni del Comune di Martinsicuro (TE) al foglio 12, p.lla 1496 (attualmente identificata come p.lla 888 e p.lla 1448) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "D - Trasformazione a regime ordinario".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Martinsicuro (TE), rilasciava i seguenti documenti del fabbricato di che trattasi:

- Licenza di Costruzione registrata al n. 2556 rilasciata il 24 luglio 1973;
- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 148 pratica n. 117/73 rilasciata il 27.08.1974;
- Dichiarazione di Abitabilità del 6.02.1975;
- Dichiarazione di Abitabilità pratica 117/73 del 23.10.1975;
- Concessione in Sanatoria (art. 37) protocollo n. 2034 del 19.01.2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 del locale pignorato con le concessioni comunali, si riscontrano difformità riguardanti - dette difformità - alla costruzione di un ammezzato costituito da soppalcatura in profilato di ferro e legno oltre ad un servizio igienico, il tutto in assenza di legittimazione.

Da verifiche effettuate presso il Comune competente, la struttura riguardante il soppalco non potrà essere sanato in quanto risulta in contrasto con le attuali normative vigenti del P.R.G., mentre per quanto attiene il servizio igienico è possibile richiedere la sanatoria.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrà sanare le 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.

I costi di regolarizzazione sia per la pratica catastale che per quella comunale si aggirano intorno ad € 4.500,00.

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** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale negozio con annessa area esterna ad uso esclusivo ubicato a Martinsicuro (TE) – via Francesco Paolo Michetti n. 41-43.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1496, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43	125,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 131.775,00	100,00%	€ 131.775,00
				Valore di stima:	€ 131.775,00

Valore di stima: € 131.775,00

Al valore di stima viene proposto un limitato abbattimento del 30% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%
Regolarizzazione edilizia	4500,00	€

Valore finale di stima: € 88.000,00

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.

Teramo, li 19/08/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale negozio con annessa area esterna ad uso esclusivo ubicato a Martinsicuro (TE) – via Francesco Paolo Michetti n. 41-43.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1496, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Martinsicuro (TE), l'area sulla quale insite il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni del Comune di Martinsicuro (TE) al foglio 12, p.lla 1496 (attualmente identificata come p.lla 888 e p.lla 1448) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona “D – Trasformazione a regime ordinario”.

Prezzo base d'asta: € 88.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Francesco Paolo Michetti, n. 41-43		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1496, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	125,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo e condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione. L'intero fabbricato condominiale nel suo complesso è in sufficiente condizione conservativa. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale : discreto, l'immobile dista a poche centinaia di metri dal centro del paese 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 costiera 4) servizi sociali e commerciali : buoni, la zona è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a breve distanza (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.). INTRINSECHE: 1) Accessibilità : buona, l'area di pertinenza ad uso esclusivo confina a due lati con strade comunali e risulta destinata a camminamenti 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma 4) Grado di rifinitura : sufficiente, l'immobile risale alla metà degli anni 70 5) Stato di manutenzione : sufficiente 6) Esposizione : discreta 7) Salubrità : buona ventilazione d'aria da sud/ovest e conseguente circolazione d'aria nell'immobile 8) Panoramica : discreta, verso altri fabbricati		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale negozio con annessa area esterna ad uso esclusivo ubicato a Martinsicuro (TE) – via Francesco Paolo Michetti n. 41-43.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		