
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 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	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.500,00	12



INCARICO

All'udienza del 01/06/2023, 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 07/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale magazzino posto al piano terra ubicato a Controguerra (TE), strada provinciale Controguerra/Nereto, snc.

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 magazzino confina con il Sub. 7 (B.C.N.C. - vano scala androne e corte esterna). L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Controguerra (TE) - foglio 20 particella 291) confina a giro a nord con p.lla 213, a est con p.lla 293 e 292, a sud con p.lla 292 e ad ovest con strada provinciale Controguerra/Nereto, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	149,00 mq	203,00 mq	1	203,00 mq	3,35 m	T
Balcone	4,50 mq	4,50 mq	0,33	1,49 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				204,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,49 mq		

I beni 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
	20	291	2		C2	U	160 mq.		223,11 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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.

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 individuate graficamente con i seguenti dati catastali: (B.C.N.C. foglio 20 particella 291 sub. 7, 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 residenziale privo di ascensore, composto da un piano interrato e tre piani fuori terra, costituito da due unità immobiliari uso civile abitazione poste al piano primo e secondo serviti dal vano scala condominiale, oltre a due locali posti al piano seminterrato e terra uso magazzino serviti dal vano scala condominiale.

Il fabbricato è ubicato a Controguerra (TE) confinante ad ovest con strada provinciale. L'unità oggetto di stima posta al piano terra è composta da tre locali magazzino, cantina, dispensa, ripostiglio e corridoio.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di maiolica, grès porcellanato, rivestimento della muratura con intonaco civile e ceramica; infissi esterni in legno con vetro doppio e serrande in plastica, quelli interni in legno, portone d'ingresso in legno, il balcone è pavimentato con grès porcellanato. Impianto elettrico tipo sottotraccia, con un



buon numero di prese di corrente punti luce ed interruttori; impianti idrico presente, quello termico presente con elementi radianti in alluminio alimentato da caldaia pensile a gas.

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

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : scarso, l'immobile dista qualche chilometro 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 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 Controguerra (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : buona, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento confina con strada provinciale da cui ha l'accesso e risulta destinata in parte a camminamenti, giardino e parcheggio di veicoli
- 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 ai primi anni 70
- 5) Stato di manutenzione : sufficiente
- 6) Esposizione : discreta
- 7) Salubrità : buona ventilazione d'aria da nord/ovest/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica :discreto, verso la campagna e altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato con il proprio nucleo familiare.

L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzato a continuare ad occupare l'immobile in procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1998 al 08/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	07/09/1998	700	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	30/11/1999	15211	9503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/01/2002	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	08/01/2002	342002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/02/2002	1797	1414
		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 mutuo
Iscritto a Teramo il 20/05/2011
Reg. gen. 7796 - Reg. part. 1463
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 19/05/2011
N° repertorio: 239229
N° raccolta: 57047

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 16/05/2023
Reg. gen. 8210 - Reg. part. 5882
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Controguerra (TE), l'area sulla quale insite il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni del Comune di Controguerra (TE) al foglio 20, p.lla 291 risulta inserita nel vigente P.R.E. per il 88,3% in zona "Art. 20F - Artigianale, Commerciale, Residenziale esistente e di nuovo impianto," normata dall'art. 20F delle N.T.A. e per il restante 11,7% in zona "Art. 25A - Zone di Verde, di Arredo e di Rispetto" normata dall'art. 25A delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-Licenza Edilizia n. 183 del 13.05.1972 rilasciata il 13.05.1972 per la costruzione di un fabbricato rurale

-Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 511 del 29.01.2022 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ad un fabbricato di civile abitazione.

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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto del locale pignorato con la concessione e gli elaborati grafici allegati si riscontrano difformità riguardanti ampliamento di superficie e volumi, chiusura portico, diversa distribuzione degli spazi interni, maggiore altezza e vedute prospettiche.

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

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** - Magazzino ubicato a Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale magazzino posto al piano terra ubicato a Controguerra (TE), strada provinciale Controguerra/Nereto, snc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 291, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.796,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc	204,49 mq	400,00 €/mq	€ 81.796,00	100,00%	€ 81.796,00
				Valore di stima:	€ 81.796,00

Valore di stima: € 81.796,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

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.

Valore finale di stima: € 57.500,00

Teramo, li 23/08/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale magazzino posto al piano terra ubicato a Controguerra (TE), strada provinciale Controguerra/Nereto, snc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 291, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Controguerra (TE), l'area sulla quale insite il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni del Comune di Controguerra (TE) al foglio 20, p.lla 291 risulta inserita nel vigente P.R.E. per il 88,3% in zona "Art. 20F - Artigianale, Commerciale, Residenziale esistente e di nuovo impianto," normata dall'art. 20F delle N.T.A. e per il restante 11,7% in zona "Art. 25A - Zone di Verde, di Arredo e di Rispetto" normata dall'art. 25A delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 57.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Controguerra (TE) - Strada Provinciale Controguerra/Nereto snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 291, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	204,49 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.		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su locale magazzino posto al piano terra ubicato a Controguerra (TE), strada provinciale Controguerra/Nereto, snc.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato con il proprio nucleo familiare. L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzato a continuare ad occupare l'immobile in procedura.		

