
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Lotto 2	9
Descrizione	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 4.000,00	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	17



INCARICO

All'udienza del 16/10/2023, 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 Custode Giudiziario e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Silvi (TE) - C.da Colle Stella



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto.

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)

CONFINI

La porzione immobiliare in procedura, confina con Via Leoncavallo, Sub. 16, Sub. 18 e Sub. 11 (B.C.N.C. a tutti i sub. - Area, scalinata e spazio di manovra automezzi comuni a tutti i Sub.), salvo altri e/o variati.

L'area su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in procedura (Comune di Pineto - TE - C.T. Fg. 19 P.IIa 845) confina a giro con: pubblica via, p.IIe 521, 549, strade private, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 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
	19	845	17	2	C6	1	14 mq.		17,35 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, nel centro abitato di Pineto (TE).
- 2) Collegamenti stradali : Buoni, l'immobile sorge in prossimità delle SS 28, a poca distanza dal casello autostradale di Atri-Pineto.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, la zona è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona.
- 3) Grado di rifinitura : Buono.
- 4) Stato di manutenzione : Buono

PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelli identificati come B.C.N.C. (Area, scalinata e spazio di manovra automezzi comuni a tutti i sub.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione in procedura è costituita da un posto auto scoperto insistente sull'area di pertinenza di un edificio residenziale.

L'area destinata a parcheggio, risulta pavimentata con battuta in calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Da informazioni assunte dai condomini proprietari delle unità circostanti, è stato riferito che l'unità immobiliare non risulta locata e, quindi, nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente Consulente ha inoltrato richiesta all'Ufficio del Registro di Atri (TE) per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione. Qualora se ne rilevasse l'esistenza, si provvederà a darne tempestiva comunicazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1983 al 28/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	30/12/1983	6322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone ALberto	28/01/2006	46263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio De Simone Alberto, Rep. 46263 del 28/01/2006, la società **** Omissis **** acquistava l'appezzamento di terreno su cui edificava il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in trattazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 10/02/2022
 Reg. gen. 2072 - Reg. part. 202
 Importo: € 99.837,80
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 49.918,90



Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 03/02/2022
N° repertorio: 232
N° raccolta: 11222

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/12/2022

Reg. gen. 19913 - Reg. part. 14591

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione web del Comune di Pineto (TE), l'area su cui insiste l'unità in procedura (C.T. Fg. 19 P.IIa 845) è inserita nel vigente P.R.G. per il 76,3% in zona "B2 - Zona residenziale completamento nelle frazioni" normata dall'art. 24-27 delle N.T.A. e per il 23,7% in zona "U - Aree extraurbane disciplinate dallo specifico Piano Rurale".



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Silvi (TE) - C.da Colle Stella

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile.

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)

CONFINI

L'appezzamento di terreno in procedura (Comune di Silvi - TE - C.T. Fg. 12 P.lla 401) confina a giro con: pubblica via, p.lle 605, 505, 730 e 732, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	658,00 mq	658,00 mq	1	658,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				658,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				658,00 mq		

DATI CATASTALI

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
12	401				Vigneto	2	00 06 58 mq	6,29 €	4,08 €	



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno a carattere edificabile, sito in località Borgo Santa Maria di Silvi (TE). L'area ha forma trapezoidale e si presenta con leggero declivio, coperta da vegetazione spontanea, inserita in area urbanizzata.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale : Buono, nel centro abitato di Silvi (TE).
- 2) Collegamenti stradali : Buoni, in prossimità della SS 553 e a poca distanza della SS16
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, la zona è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Esposizione : Buona.
- 4) Panoramica : Discreta, essendo inserito in contesto urbano non gode di panoramicità interessante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Da informazioni assunte sul posto, è stato riferito che il terreno non risulta locato e, quindi, nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente Consulente ha inoltrato richiesta all'Ufficio del Registro di Atri (TE) per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione.

Qualora se ne rilevasse l'esistenza, si provvederà a darne tempestiva comunicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1989 al 02/09/2006	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/09/2006 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastrorilli Maria Teresa	02/09/2006	19113	4960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	14/12/2007	23347	14420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastrorilli Maria Teresa	02/09/2006	19240	5040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/11/2006	21233	12376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni veniva legittimata dalla trascrizione di accettazione tacita dell'eredità del 21/02/2023 Reg. Gen. 3329 e Reg. Part. 2284 con la quale i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno veniva effettivamente trasferito alle Sig.re **** Omissis ****.

Con l'atto di divisione a rogito del Notaio Mastrorilli Maria Teresa Rep. 19113/4960 del 02/09/2006 trascritto a Teramo il 14/12/2007 al n. 14420 di formalità, le Sig.re **** Omissis **** accettavano tacitamente l'eredità a loro devoluta per legge in morte del padre **** Omissis **** deceduto il 31/05/1989, successione registrata al N. 59 Vol. 155 presso l'Ufficio del Registro di Atri, trascritta in data 29/11/1990 al n. 8596 di formalità. La Sig.ra **** Omissis **** (coniuge) ha rinunciato all'eredità con dichiarazione del 23/11/1989 registrata il 27/11/1989 al N. 467.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 10/02/2022
Reg. gen. 2072 - Reg. part. 202



Importo: € 99.837,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.918,90
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 03/02/2022
N° repertorio: 232
N° raccolta: 11222

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/12/2022
Reg. gen. 19913 - Reg. part. 14591
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione web del Comune di Silvi (TE), l'appezzamento di terreno in procedura (C.T. Fg. 12 P.lla 401) è inserita nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba" normata dall'art. 47 delle N.T.A. che prevede i seguenti standard urbanistici:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'art. 22 e 23 delle presenti Norme.

E' presente il Vincolo Aeroportuale (E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile), normato dall'Art. 94bis , che comunque non preclude l'edificazione.



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 N. 2 LOTTI 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T
Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 845, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T	14,00 mq	300,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
				Valore di stima:	€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	5,00	%

Viene proposto un abbattimento del 5% 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.

Valore finale di stima: € 4.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Silvi (TE) - C.da Colle Stella
Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 401, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Silvi (TE) - C.da Colle Stella	658,00 mq	95,00 €/mq	€ 62.510,00	100,00%	€ 62.510,00
				Valore di stima:	€ 62.510,00

Valore di stima: € 62.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	5,00	%

Viene proposto un abbattimento del 5% 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.

Valore finale di stima: € 60.000,00

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 13/12/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T
Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 845, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione web del Comune di Pineto (TE), l'area su cui insiste l'unità in procedura (C.T. Fg. 19 P.lla 845) è inserita nel vigente P.R.G. per il 76,3% in zona "B2 - Zona residenziale completamento nelle frazioni" normata dall'art. 24-27 delle N.T.A. e per il 23,7% in zona "U - Aree extraurbane disciplinate dallo specifico Piano Rurale".

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Silvi (TE) - C.da Colle Stella
Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 401, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione web del Comune di Silvi (TE), l'appezzamento di terreno in procedura (C.T. Fg. 12 P.lla 401) è inserita nel vigente P.R.G. in zona "B2 - Zona residenziale ambito collinare e zona Piomba" normata dall'art. 47 delle N.T.A. che prevede i seguenti standard urbanistici: - lotto minimo: mq 600; - indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq; - altezza massima: m. 7,50; - Rapporto di Copertura: 35%; - Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00; - Distanze: come all'art. 22 e 23 delle presenti Norme. E' presente il Vincolo Aeroportuale (E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile), normato dall'Art. 94bis, che comunque non preclude l'edificazione.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.000,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Pineto (TE) - Via Leoncavallo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 845, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, nel centro abitato di Pineto (TE). 2) Collegamenti stradali : Buoni, l'immobile sorge in prossimità delle SS 28, a poca distanza dal casello autostradale di Atri-Pineto. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Buoni, la zona è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, uffici comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona. 3) Grado di rifinitura : Buono. 4) Stato di manutenzione : Buono		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su posto auto scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Silvi (TE) - C.da Colle Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 401, Qualità Vigneto	Superficie	658,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	Libero		

