
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2022 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
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 290.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. E fax 085 2035917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2022 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 Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20

DESCRIZIONE

L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato ed una pertinenza ad uso garage, con ampia area esterna, lambita dalla Strada Statale 81 al confine con la provincia di Ascoli Piceno, nella Fr.ne Villa Lempa del comune di Civitella del Tronto. La zona è caratterizzata da un discreto sviluppo economico, a poca distanza trovasi Sant'Egidio alla Vibrata, la città di Ascoli Piceno è abbastanza vicina, nelle vicinanze sono ubicate infrastrutture pubbliche e private.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20

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 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a giro con strada Statale 81, propr. **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	71,44 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	2,94 m	seminterrato
fondaco 1	18,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,80 m	seminterrato
fondaco 2	13,78 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,80 m	seminterrato
cantina	20,30 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	2,80 m	seminterrato
servizio igienico	3,60 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	2,94 m	seminterrato
pranzo-soggiorno	49,35 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,92 m	terra
camera 1	18,70 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,92 m	terra
bagno 1 e 2	10,69 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,92 m	terra
camera 2	12,83 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,92 m	terra
camera 3	12,40 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,92 m	terra
veranda chiusa	4,20 mq	4,20 mq	0,90	3,78 mq	2,92 m	terra
Balconi	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,92 m	terra
soggiorno	22,82 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,72 m	primo
bagno 1	6,73 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,72 m	primo
camera 1	15,51 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,72 m	primo
ripostiglio	2,70 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	2,72 m	primo
bagno 2	4,50 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,72 m	primo
camera 2	19,35 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,72 m	primo
camera 3	12,63 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,72 m	primo
cucina	15,00 mq	16,50 mq	1,00	16,50 mq	2,72 m	primo
retro cucina	5,81 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,72 m	primo
balconi	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	2,72 m	primo
sottotetto	30,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	1,70 m	secondo sottotetto
terrazzino sottotetto	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	secondo sottotetto

annesso esterno autorimessa	21,00 mq	23,50 mq	0,50	11,75 mq	2,55 m	terra
Totale superficie convenzionale:				345,61 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				362,89 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
	10	246	1		A2	1	7,5	189 mq	406,71 €	T-1S	
	10	246	2		A2	1	8	176 mq	433,82 €	1-2	

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
10	463				Seminativo arborato	2	0.05.58 mq	2,31 €	2,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa disposizione della tramezzatura interna, mancata rappresentazione di un manufatto adiacente.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è formato da un fabbricato principale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato ad uso residenziale, le condizioni generali sono normali, viene usato regolarmente. in adiacenza è stato realizzato un manufatto ad uso garage in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato oltre trent'anni fa con struttura portante in muratura, solai interpiano in latero cemento comprese le falde di copertura, muratura perimetrale e tramezzatura in laterizio, pareti esterne intonaco civile tinteggiate al quarzo, infissi esterni in legno e tapparelle in pvc, pavimentazione balconi in piastrelle antigelive, con parapetti in cls con inserti e ringhiere metalliche, i quattro piani di cui si compone sono disimpegnati da una scalinata interna rivestita in marmo con parapetti in legno, il piano seminterrato formato da locale garage e fondaci con altezza pari a 2,90 m circa; il piano terra appartamento si compone di tre camere, soggiorno cucina, due bagni, disimpegno, quattro aggetti balconi di cui uno chiuso con infissi in vetro, h=2,90 m circa; il piano primo è formato da tre camere due bagni, ripostiglio, due disimpegni, cucina retro e soggiorno, due aggetti balcone, h=270 circa; il piano sottotetto composto da locale polivalente, servizio igienico e terrazzino avente altezza media di m. 1,80 circa. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura, porte interne tamburate anche con inserti in vetro, i portoncini sono in legno, rivestimento bagni in piastrelle di ceramica, pezzi idrosanitari in ceramica chiara, rubinetteria in ottone cromato, impianto termico con radiatori in ghisa alimentato a gas metano con caldaia che serve i due appartamenti, impianto elettrico sottotraccia, placche interruttori e prese in alluminio anodizzato, è collegato alla rete pubblica dell'acquedotto; Il corpo servizi adiacente dell'altezza media di circa 2,55 m. è destinato ad autorimessa, struttura in muratura, pavimentazione con massetto in cls, copertura a due falde con manto di tegole, portone in legno. Lo stato generale è discreto tenendo conto dell'epoca di costruzione risalente agli anni 80'.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dalla famiglia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1977 al 16/01/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NINO FILIPPO CORRADO	30/03/1977	2723	1332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/04/1977	3293	2618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2013 al 03/08/2021	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERAMO		VOL 5246.1/2013	
Dal 03/08/2021 al 10/08/2022	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TERAMO		VOLT 537.1/2021	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 22/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 16/03/2016
Reg. gen. 3566 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 368.549,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 368.549,53
Rogante: TRIBUNALE ANCONA
Data: 02/02/2016
N° repertorio: 174*2016

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 04/06/2018
Reg. gen. 7905 - Reg. part. 980
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: TRIBUNALE ANCONA
Data: 14/05/2018
N° repertorio: 828/2018

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 27/01/2022
Reg. gen. 1223 - Reg. part. 968
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dall'ispezione effettuata si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo sono stati trascritti due atti:

- il primo il 9.10.2008 Reg. Gen. 17293 Reg. Part. 10582 riguardante la Costituzione di Fondo Patrimoniale del 2.10.2008 Notaio Pietro Caserta rep. 186473/16448 a favore e contro**** Omissis ****;
- il secondo il 2.07.2013 Reg. Gen. 8665 Reg. Part. 6438 riguardante il Contratto Preliminare di Compravendita del 1.07.2013 Notaio Albino Farina rep. 113172/18608 a favore di**** Omissis **** contro **** Omissis **** per quote di nuda e piena proprietà del fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area insiste nella zona di PRG distinta come ZONA AGRICOLA NORMALE art. 33.1 N.T.A.

Riguarda il territorio extra urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Nella zona sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alla residenza.

- l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza $0.03 \text{ m}^3 / \text{m}^2$
- altezza massima $H_{\text{max}} = 7.50 \text{ ml}$
- distanza dai confini 5.00 ml
- unità minima aziendale 1 ettaro
- volumetria complessiva di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 m^3

Il fabbricato è stato sanato in base alla legge 47/85 istanza prot. 1929 del 29.03.1986 Permesso in sanatoria n° 67 del 24.06.2013, inoltre è stata presentata SCIA il 1.06.2021 prot. 5553.

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.

Si rilevano aumenti di superficie abusiva mediante chiusura del balcone sud-est con infissi e vetro, realizzazione di corpo esterno destinato a garage.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la consistenza e conformazione dell'immobile si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20
L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato ed una pertinenza ad uso garage, con ampia area esterna, lambita dalla Strada Statale 81 al confine con la provincia di Ascoli Piceno, nella frazione Villa Lempa del comune di Civitella del Tronto. La zona è caratterizzata da un discreto sviluppo economico, a poca distanza trovano Sant'Egidio alla Vibrata, la città di Ascoli Piceno è abbastanza vicina, nelle vicinanze sono ubicate infrastrutture pubbliche e private.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 463, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 344.745,50
Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.
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.
A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 2° Semestre 2021 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Civitella del Tronto per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20	362,89 mq	950,00 €/mq	€ 344.745,50	100,00%	€ 344.745,50
				Valore di stima:	€ 344.745,50

Valore di stima: € 344.745,50

Valore finale di stima: € 290.000,00

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, degli oneri per sanatoria edilizia ed atti amministrativi, di adeguamento agli standard edilizi ed altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica con conseguente situazione di difficoltà del mercato immobiliare, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 290.000,00 diconsi euro duecentonoavantamila, operando un abbattimento di circa il 15% del valore iniziale di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dall'ispezione effettuata si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo sono stati trascritti due atti:

- il primo il 9.10.2008 Reg. Gen. 17293 Reg. Part. 10582 riguardante la Costituzione di Fondo Patrimoniale del 2.10.2008 Notaio Pietro Caserta rep. 186473/16448 a favore e contro**** Omissis ****;
- il secondo il 2.07.2013 Reg. Gen. 8665 Reg. Part. 6438 riguardante il Contratto Preliminare di Compravendita del 1.07.2013 Notaio Albino Farina rep. 113172/18608 a favore di**** Omissis **** contro **** Omissis **** per quote di nuda e piena proprietà del fabbricato.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 29/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Rolando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale;
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale;
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria;
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico;
- ✓ Altri allegati - Elaborato fotografico;
- ✓ Altri allegati - Documentazione provenienza;
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20
L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato ed una pertinenza ad uso garage, con ampia area esterna, lambita dalla Strada Statale 81 al confine con la provincia di Ascoli Piceno, nella Fr.ne Villa Lempa del comune di Civitella del Tronto. La zona è caratterizzata da un discreto sviluppo economico, a poca distanza trovasi Sant'Egidio alla Vibrata, la città di Ascoli Piceno è abbastanza vicina, nelle vicinanze sono ubicate infrastrutture pubbliche e private.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 463, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area insiste nella zona di PRG distinta come ZONA AGRICOLA NORMALE art. 33.1 N.T.A. Riguarda il territorio extra urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Nella zona sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alla residenza. - l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza $0.03 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ - altezza massima $H_{\text{max}} = 7.50 \text{ ml}$ - distanza dai confini 5.00 ml - unità minima aziendale 1 ettaro - volumetria complessiva di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 m^3

Prezzo base d'asta: € 290.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - SS 81 Piceno Aprutina Villa Lempa 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 246, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 246, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 463, Qualità Seminativo arborato	Superficie	362,89 mq
Stato conservativo:	l'immobile è formato da un fabbricato principale di tre piani fuori terra ed uno seminterrato ad uso residenziale, le condizioni generali sono normali, viene usato regolarmente. in adiacenza è stato realizzato un manufatto ad uso garage in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato ed una pertinenza ad uso garage, con ampia area esterna, lambita dalla Strada Statale 81 al confine con la provincia di Ascoli Piceno, nella Fr.ne Villa Lempa del comune di Civitella del Tronto. La zona è caratterizzata da un discreto sviluppo economico, a poca distanza trovasi Sant'Egidio alla Vibrata, la città di Ascoli Piceno è abbastanza vicina, nelle vicinanze sono ubicate infrastrutture pubbliche e private.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		