
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 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
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 12/05/2025, 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 Consulente Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69 (Coord. Geografiche: 42.816384, 13.854962)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sito nel Comune di Corropoli (TE), via Giovanni XXIII n. 69, facente parte del "Condominio Mirla".

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.

Come si evince dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Sant'Omero (TE) il data 07/09/2024, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Corropoli - TE - foglio 18 particella 419) confina a giro con S.P.259, p.lle 440, 411, 434, salvo altri e/o variati. L'unità, al piano terra, confina a giro con Sub. 46, Sub. 31 (B.C.N.C.), mentre al piano primo sottostrada confina con Sub. 24 e Sub. 30, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	81,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,50 m	T
Archivio	24,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Corropoli (TE) al Fig. 18 P.lla 419 Sub. 37 deriva dalle originarie unità distinte al Fig. 18 P.lla 419 Sub. 4 e Sub. 23 (fusione del 22/12/2005 Pratica n. TE0135865 in atti dal 22/12/2005).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	419	37		A10	U	5 vani	110 mq	1123,29 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'unità in procedura, attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Corropoli (TE) al Fg. 18 P.lla 419 Sub. 37, deriva dalle originarie unità distinte al Fg. 18 P.lla 419 Sub. 4 e Sub. 23 che hanno generato l'attuale Sub. 37 (fusione del 22/12/2005 Pratica n. TE0135865 in atti dal 22/12/2005).

PRECISAZIONI

Come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Giacomo Capodivento, Rep. 43954 del 30/06/2005 trascritto a Teramo il 15/07/2005 al n. 6793 di formalità, la vendita dei beni è fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed inoltre col trasferimento di tutte le ragioni, azioni e diritti, che alla società venditrice spettano sui beni alienati, loro aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi e seminfissi, usi e comunioni, ed in particolare con la comproprietà, in unione con gli altri condomini dell'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, delle parti comuni del fabbricato stesso tali per legge, destinazione e regolamento, trattandosi di vendita di unità immobiliari in condominio.

Quanto venduto viene altresì trasferito con tutti le servitù attive e passive se e come esistano ed abbiano legale ragione di esistere.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare in procedura si presenta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare in oggetto è costituita da locali ad uso ufficio posti al piano terra di un edificio di maggior consistenza. Completa l'unità immobiliare un locale posto al piano primo sottostrada. adibito ad archivio.

L'accesso ai locali ufficio avviene direttamente dall'esterno. I locali ufficio al piano terra ed il locale archivio al piano primo sottostrada sono messi in comunicazione da una scala interna del tipo in legno. I locali al piano terra sono pavimentati con lastre in travertino, mentre il w.c. annesso è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica. L'archivio al piano sottostrada è pavimentato con piastrelle in gres. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Presenti e funzionanti gli impianti igienici-sanitari, l'impianto elettrico e l'impianto termico.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

1) ambiente economico e sociale: buono, l'immobile è sito in zona semicentrale del Comune di Corropoli (TE)



2) collegamenti stradali: ottimi, l'immobile è direttamente prospiciente sulla S.P. 259 che permette di raggiungere facilmente le località dell'interno e della costa, con accesso al casello autostradale della A14.

3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona litoranea, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno

4) servizi sociali e commerciali: ottimi, nella zona sono ubicati molti insediamenti civili e commerciali oltre, a servizi di primaria importanza quali, scuole, stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.

INTRINSECHE:

1) Accessibilità: buona

2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi a livello planimetrico

3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma

4) Grado di rifinitura: buono

5) Stato di manutenzione: discreto

6) Esposizione: buona

7) Salubrità: buona

8) Panoramica: mediocre, in quanto inserita in contesto urbano

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare risulta attualmente nella disponibilità del soggetto esecutato che in sede di sopralluogo, ha inoltrato al G.E. formale istanza di richiesta per continuare ad occupare i locali in oggetto.

Alla data odierna il G.E. non si è ancora espresso in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1987 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	06/08/1987	110943	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	20/08/1987		5371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Capodivento	30/06/2005	43954	9353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	15/07/2005		6793
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio Giacomo Capodivento, Rep. 43954 del 30/06/2005 trascritto a Teramo il 15/07/2005 al n. 6793 di formalità, l'esecutato Sig. **** Omissis **** aveva acquistato le originarie unità distinte al Fg. 18 P.la 419 Sub. 4 e Sub. 23 che hanno generato l'attuale Sub. 37 (fusione del 22/12/2005 Pratica n. TE0135865 in atti dal 22/12/2005).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Teramo
Iscritto a Teramo il 29/10/2015
Reg. gen. 13318 - Reg. part. 1896
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.670,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 481
- **Ipoteca Conc.Amministratia/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 10/06/2019
Reg. gen. 8511 - Reg. part. 1145
Importo: € 121.136,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.568,28
Rogante: Agenzia delle Entrate/Riscossione
Data: 10/06/2019
N° repertorio: 1267
N° raccolta: 10819

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/02/2024
Reg. gen. 2340 - Reg. part. 1731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 06/03/2024



Reg. gen. 3876 - Reg. part. 2857
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Corropoli (TE), l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 18 p.la 419 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B2: Tessuto intensivo" normato dall'art. 37 nelle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta costruito in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Corropoli (TE):

- Concessione Edilizia n. 83 del 20/12/1982;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 08/09/2004 (Prot. n. 4908/86 – Pratica n. 377)
- Autorizzazione di agibilità rilasciata in parte in data 05/01/1985 in parte in data 14/01/1985, in parte in data 14/02/1986 ed in parte in data 09/06/1987.

Per l'unità immobiliare in oggetto, nello specifico, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. n. 75/2005 Prot. n. 8347 del 08/10/2005 per "Realizzazione scala interna e cambio di destinazione d'uso da Negozio e Garage ad Ufficio e Archivio".
- Certificato di Agibilità n. 07 del 04/02/2006 Prot. n. 752.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. n. 75/2005) per l'immobile oggetto di procedura si rileva una sostanziale conformità dei luoghi.

Comunque l'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrà sanare eventuali difformità 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente, l'Amministratore di Condominio ha comunicato che per l'unità in procedura risulta un insoluto nei confronti del Condominio di € 13.438,86, come da prospetto allegato.



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** - Ufficio ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69
Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sito nel Comune di Corropoli (TE), via Giovanni XXIII n. 69, facente parte del "Condominio Mirla".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 419, Sub. 37, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69	110,00 mq	850,00 €/mq	€ 93.500,00	100,00%	€ 93.500,00
				Valore di stima:	€ 93.500,00

Valore di stima: € 93.500,00

Viene proposto un abbattimento di circa il 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 09/06/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69
Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sito nel Comune di Corropoli (TE), via Giovanni XXIII n. 69, facente parte del "Condominio Mirla".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 419, Sub. 37, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Corropoli (TE), l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 18 p.lla 419 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B2: Tessuto intensivo" normato dall'art. 37 nelle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 84.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Giovanni XXIII, n. 69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 419, Sub. 37, Categoria A10	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare in procedura si presenta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sito nel Comune di Corropoli (TE), via Giovanni XXIII n. 69, facente parte del "Condominio Mirla".		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

