
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 05/07/2023, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su - appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Giulio Cesare n. 52

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, salvo altri e/o variati.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Sant'Egidio alla Vibrata TE - foglio 11 particella 63) confina in giro a nord con part.lla 868, ad est con part.lle 387, 317, e 281, a sud con part.lla 1588, ad ovest con part.lle 483, 482, e 480.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	98,50 mq	120,50 mq	1	120,50 mq	0,00 m	2
Balconi	9,00 mq	11,00 mq	0.25	2,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				123,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,25 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.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il suddetto bene immobile risulta in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), foglio 11, part.lla 63 sub. 5, via Giulio Cesare snc, piano 2, Categoria A/2, classe 1, vani 5,5, rendita euro 355,06, piano 2. L'unità immobiliare risulta così distinta per divisione-ristrutturazione (n. 3481.1/2005) del 31.05.2005 protocollo n. TE0055781 in atti dal 31.05.2005 e in precedenza foglio 11, part.lla 63 sub. 3 tale costituzione sul mappale 63 del 31.12.1992 in atti dal 7.01.1993 (n. A00293.2/1992).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	63	5		A2	1	5,5 vani	132,00 mq	355,06 €	2	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ciò è dovuto alla presenza di alcune lievi difformità interne dovute allo spostamento di tramezzatura interna e diversa posizione di vedute prospettiche e porte interne. Pertanto si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale in virtù dello stato attuale.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

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

L'accesso alla corte esterna di pertinenza del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima (B.C.N.C. a tutti i subalterni dello stabile ((foglio 11, part.lla 63 sub1)), avviene attraverso un camminamento realizzato sull'area costituita dalle particella 1588 e 1589 del foglio 11 del Catasto Terreni; queste ultime confinano a nord con il B.C.N.C. di cui sopra e a sud con strada comunale denominata via Giulio Cesare dalla quale hanno l'accesso diretto costituito da un passo carrabile e pedonale. Non essendo state ricomprese nel pignoramento le particelle 1588 e 1589, nonostante gli esecutati vantano il diritto di proprietà congiunto pari ad 1/2, l'immobile esecutato risulta intercluso in quanto non gode di accesso diretto dalla via pubblica.

Pertanto, in virtù di quanto sopra sarà necessario effettuare un eventuale frazionamento delle aree e costituire una servitù di passaggio sulle particelle 1588 e 1589 a favore dei proprietari delle unità immobiliari ubicate sulla particella 63 del foglio 11.

In caso di mancato accordo bonario con i proprietari dell'area per la costituzione della predetta servitù, si dovrà instaurare una causa con le tempistiche certamente non brevi, oltre agli esborsi che serviranno per affrontare il giudizio. Pertanto, nell'attribuzione del valore dell'immobile saranno considerati gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto 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 11 part.lla 63 sub. 1, (corte, vano scala e scivolo) 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.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano usi civici trattandosi di un uno stabile ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

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 seminterrato e tre piani fuori terra, costituito da tre unità immobiliari uso civile abitazione poste al piano terra, primo e secondo (sottotetto) serviti dal vano scala condominiale, oltre a due locali di deposito ed un'autorimessa al piano seminterrato serviti dal vano scala condominiale.

Il fabbricato è ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE). L'unità oggetto di stima posta al piano secondo (sottotetto) è composta ingresso/disimpegno, sala, cucina, due camere con annessi bagni, disimpegno notte, locale soffitta e quattro balconi a livello. L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche: pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di maiolica, grès porcellanato per la zona giorno, in parquet per la zona notte; rivestimento della muratura con intonaco civile e ceramica; infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in alluminio, quelli interni in legno, portone d'ingresso in legno blindato, i balconi sono pavimentati 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 a parete alimentato da caldaia pensile a gas.

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

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, 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 Sant'Egidio alla Vibrata (TE), (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : scarsa, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento confina a sud con area non oggetto di pignoramento, pertanto il bene è intercluso all'accesso diretto dalla via pubblica
- 2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico



- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura : discreta
- 5) Stato di manutenzione : discreto
- 6) Esposizione : discreta
- 7) Salubrità : buona ventilazione d'aria da nord/est/ovest/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica :discreto, verso la campagna e altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** con il suo nucleo familiare. L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzata a continuare ad occupare l'immobile in procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini Biagio	21/01/1993	91288	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	10/02/1993	1795	1589
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'area della particella 63 sulla quale insiste il fabbricato, si è costituita dalla fusione delle particelle 63 e 869 del foglio 11.

Inoltre il subalterno 5 della particella 63 deriva dal subalterno 3 della particella 63.



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 fondiario
Iscritto a Teramo il 08/04/2009
Reg. gen. 6140 - Reg. part. 1327
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,63 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 07/04/2009
N° repertorio: 232145

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 03/08/2021
Reg. gen. 12427 - Reg. part. 9105
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), l'area di pertinenza e quella di sedime sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 11 part.lla 63 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: Zona omogenea B1.3 "Insediamenti di connessione" normato dall'art. 51 nelle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) rilasciava i seguenti documenti presente agli atti interessanti lo stabile cui l'immobile oggetto di stima fa parte:

- Concessione Edilizia n. 1611 del 4 gennaio 1978
- Istanza di Condono Edilizio legge 47/85 progressivo n. 0044358802
- Concessione Edilizia n. 1710 del 24.06.1997 per lavori di demolizione e ricostruzione tetto di copertura di un fabbricato di civile abitazione
- Permesso di Costruire n. 31/2005 del 8.04.2005 per recupero abitativo, ai sensi della L.R. 157/2004, di parte di una soffitta posta al piano secondo sottotetto del fabbricato esistente
- Certificazione di Agibilità rilasciata in data 21.01.2009 prot. 823, pratica 3377



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 con le concessioni e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi per l'immobile oggetto di procedura si rilevano difformità riguardanti lievi modifiche generate dallo spostamento di alcuni tramezzi interni e dalla diversa posizione di vedute prospettiche e porte interne, oltre all'aumento della superficie netta interna nel vano cucina.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrà sanare le difformità segnalate ed eventuali altre 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** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su - appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Giulio Cesare n. 52
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 63, Sub. 5, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.275,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52	123,25 mq	700,00 €/mq	€ 86.275,00	100,00%	€ 86.275,00
				Valore di stima:	€ 86.275,00

Valore di stima: € 86.275,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: € 61.000,00



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 13/09/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52
Diritti per la quota di 1/1 della piena proprietà su - appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Giulio Cesare n. 52
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 63, Sub. 5, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), l'area di pertinenza e quella di sedime sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 11 part.lla 63 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: Zona omogenea B1.3 "Insediamenti di connessione" normato dall'art. 51 nelle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giulio Cesare n.52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 63, Sub. 5, Categoria A2, Graffato no	Superficie	123,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto 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 - appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Via Giulio Cesare n. 52		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** con il suo nucleo familiare. L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzata a continuare ad occupare l'immobile in procedura.		
Precisazioni:	<p>L'accesso alla corte esterna di pertinenza del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima (B.C.N.C. a tutti i subalterni dello stabile ((foglio 11, part.lla 63 sub1)), avviene attraverso un camminamento realizzato sull'area costituita dalle particella 1588 e 1589 del foglio 11 del Catasto Terreni; queste ultime confinano a nord con il B.C.N.C. di cui sopra e a sud con strada comunale denominata via Giulio Cesare dalla quale hanno l'accesso diretto costituito da un passo carrabile e pedonale. Non essendo state ricomprese nel pignoramento le particelle 1588 e 1589, nonostante gli esecutati vantano il diritto di proprietà congiunto pari ad 1/2, l'immobile esecutato risulta intercluso in quanto non gode di accesso diretto dalla via pubblica.</p> <p>Pertanto, in virtù di quanto sopra sarà necessario effettuare un eventuale frazionamento delle aree e costituire una servitù di passaggio sulle particelle 1588 e 1589 a favore dei proprietari delle unità immobiliari ubicate sulla particella 63 del foglio 11.</p> <p>In caso di mancato accordo bonario con i proprietari dell'area per la costituzione della predetta servitù, si dovrà instaurare una causa con le tempistiche certamente non brevi, oltre agli esborsi che serviranno per affrontare il giudizio.</p> <p>Pertanto, nell'attribuzione del valore dell'immobile saranno considerati gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra.</p>		

