

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.500,00	14



All'udienza del 30/08/2024, 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 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.643220, 14.039706)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento sito al piano terra, primo e secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito a Pineto (TE), Frazione Scerne, Via Po, n. 58.

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)

La signora **** Omissis **** risulta in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Pineto - TE - foglio 7 particella 52) confina in giro mediante distacchi a nord con p.lla 99, ad est con strada comunale denominata via Po, a sud con strada comunale denominata via Tagliamento, ad ovest con p.lla 442, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,50 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,75 m	1
Locale di sgombero	59,00 mq	73,50 mq	0,50	36,75 mq	2,05 m	2° (sottotetto)
Terrazzo	26,50 mq	26,50 mq	0,40	10,60 mq	0,00 m	1°
Balcone	29,00 mq	29,00 mq	0,33	9,57 mq	0,00 m	1°-2° (sottotetto)
Ripostiglio	24,00 mq	29,50 mq	0,10	2,95 mq	0,00 m	2° (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				161,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi

responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale Sub. 3 deriva dalla variazione dell'originario Sub. 2 con Pratica n.150429 in atti dal 09/10/2022 unità afferenti edificate su lastrico solare (n. 18243.1/2002).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	52	3	1	A2	2	9 vani	204 mq	697,22 €	T-1-2	

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.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in scarse condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione si presenta esternamente rifinito con intonaco liscio, copertura a tetto, il tutto in pessimo stato di manutenzione essendo lo stesso interessato da umidità dovuta ad infiltrazioni di risalita lungo le pareti esterne, infiltrazioni di acque meteoriche nei balconi, oltre alla pessima condizione in cui versa il vano scala esterno ad uso esclusivo del bene pignorato.

L'immobile in procedura è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con esposizione su quattro lati. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale denominata via Po, attraverso un cancello pedonale ed un porticato sui quali l'immobile pignorato gode di una servitù di passaggio.

L'immobile è raggiungibile dal vano scala esterno ed è composto da ingresso, pranzo soggiorno, cucina,

camera, bagno, terrazzo e balcone a livello oltre al vano scala di collegamento al piano secondo (sottotetto) costituito quest'ultimo da due camere, spogliatoio, locale pluriuso, w.c., corridoio, ripostiglio e balcone a livello. Lo stesso presenta pavimenti in ceramica, maiolica, grès porcellanato e parquet, rivestimenti delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina); infissi esterni in alluminio dotati di doppio vetro e persiane, quelli interni in legno, portone d'ingresso in legno; i balconi sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato; impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, punti luce ed interruttori; impianti idro-termico-sanitario presenti funzionanti, quello termico è autonomo alimentato da caldaia posta all'esterno, l'impianto radiante con elementi in alluminio.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: discreto, l'immobile è sito in Comune di Pineto (TE) al centro della frazione di Scerne
- 2) collegamenti stradali: buoni, l'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti è ubicato a poca distanza dalla S.S. 16 Adriatica di collegamento al casello autostradale della A14
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona litoranea adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno
- 4) servizi sociali e commerciali: buoni, la zona è posta al centro della frazione di Scerne dove sono ubicati molti insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: discreta, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento risulta destinata a camminamenti e giardino, non accessibile da veicoli ed è gravata da servitù di passaggio a favore del bene pignorato
- 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
- 5) Stato di manutenzione: sufficiente
- 6) Esposizione: sufficiente
- 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/est/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica: scarsa, verso altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** proprietaria esecutata insieme al 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 22/02/1993 al 21/07/2003	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	22/02/1993	192566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	04/03/1993		2346

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2003 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	21/07/2003	643/2003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/08/2003		8210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2005 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Simone Alberto	31/01/2005	44431	11104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/02/2005	1814	1126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2007 al 08/02/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	04/05/2007	1/206	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	03/09/2007	16415	10489
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Lauro Roberto	08/02/2010	3195	2430
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Teramo	09/02/2010	2211	1267
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;

Si rileva Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario trascritta in data 18/06/2007 al n. 7246 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, deceduto il 19/03/2007.

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 09/02/2010
Reg. gen. 2212 - Reg. part. 589
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 175.000,00
Interessi: € 25.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Lauro Roberto
Data: 08/02/2010
N° repertorio: 3196
N° raccolta: 2431

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2014
Reg. gen. 9430 - Reg. part. 7129
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/06/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Pineto (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 7 part.lla 52 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona residenziale B2, completamento frazioni" normato dall'art. 24-27 nelle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico del Comune di Pineto (TE) rilasciava i seguenti documenti presenti agli atti interessanti l'immobile posto al piano primo e secondo sottotetto oggetto di stima: -Concessione Edilizia pratica n. 1410 del 5 giugno 1993 per lavori di ampliamento con sopraelevazione del fabbricato esistente di civile abitazione posto al piano terra ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A.

-Concessione Edilizia pratica n. 1410/A del 17 gennaio 1996, variante alla Concessione Edilizia n. 1410 del 5.06.1993 relativa all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, intervento ultimato in data 2.12.1996 come da comunicazione fine lavori denunciata in Comune.

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 al piano primo riguardanti modifiche generate dallo spostamento di alcuni tramezzi interni e dalla diversa posizione di vedute prospettiche e porte interne. Inoltre, il piano secondo sottotetto avente destinazione locale di sgombero, presenta la realizzazione di tramezzatura interna con organizzazione degli spazi interni, non prevista nell'originario titolo assentito.

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.



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 Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2
Diritti di piena proprietà su appartamento sito al piano terra, primo e secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito a Pineto (TE), Frazione Scerne, Via Po, n. 58.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 52, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.402,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2	161,87 mq	750,00 €/mq	€ 121.402,50	100,00%	€ 121.402,50
Valore di stima:					€ 121.402,50

Valore di stima: € 121.402,50

Deprezzamenti

Al valore di stima viene proposto un limitato abbattimento del 30% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%
Regolarizzazione edilizia	3500,00	€

Valore finale di stima: € 81.500,00



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 25/10/2024



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2
Diritti di piena proprietà su appartamento sito al piano terra, primo e secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito a Pineto (TE), Frazione Scerne, Via Po, n. 58.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 52, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Pineto (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 7 part.lla 52 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona residenziale B2, completamento frazioni" normato dall'art. 24-27 nelle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 81.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pineto (TE) - Frazione Scerne, Via Po, n. 58, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 52, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	161,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in scarse condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento sito al piano terra, primo e secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito a Pineto (TE), Frazione Scerne, Via Po, n. 58.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

