

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	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	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	14

All'udienza del 11/12/2024, 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 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°
(Coord. Geografiche: 42.54951398396587, 14.118477582600532)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (2°) di un fabbricato di maggior consistenza sito a Silvi (TE), via Sant'Antonio n. 35, scala A, interno 22.

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto (C.T. Comune di Silvi - TE - foglio 13 particella 1739) confina in giro mediante distacchi a nord con strada comunale denominata via Sant'Antonio, ad est con FF.SS. AN-PE, a sud con p.lla 297, ad ovest con p.lle 1738, salvo altri e/o variati. L'appartamento Sub. 22 al piano secondo, confina a giro con p.lla 1739 sub. 39 (BCNC), con p.lla 1739 sub. 21 (appartamento), p.lla 1741 Sub. 16 (B.C.N.C.), salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,50 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	2°
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				52,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,30 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1988 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1739, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 307,29 Piano 2°
Dal 22/12/1997 al 01/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1739, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 307,29 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1739	22	1	A2	2	3,5 vani	56 mq	307,29 €	2°	

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'immobile si presenta in discrete 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 e dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione si presenta esternamente rifinito con tinteggiatura, copertura a tetto il tutto in discreto stato di manutenzione. L'immobile in procedura è costituito

da un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con esposizione su due lati. L'accesso allo stabile avviene direttamente dalla strada comunale denominata via Sant'Antonio, attraverso il portone d'ingresso condominiale ubicato sul lato nord. L'unità immobiliare è composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone a livello. La stessa presenta pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti gli ambienti, rivestimenti delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina); infissi esterni in legno completi di doppio vetro e serrande in plastica, quelli interni in legno tamburato, portone d'ingresso in legno tamburato; il terrazzo è pavimentato 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, quello termico è autonomo alimentato da caldaia pensile posta nella cucina, completo di elementi radianti in alluminio.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: discreto, l'immobile è sito in zona centrale del Comune di Silvi a poche centinaia di metri dal litorale adriatico
- 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti è ubicato a confine con strada comunale di collegamento alla strada statale 16 Adriatica
- 3) condizioni climatiche: discrete, tipiche della zona litoranea, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno
- 4) servizi sociali e commerciali: discreti, 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: discreta, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento risulta destinata a camminamenti, giardino e parcheggio
- 2) Funzionalità generale: sufficiente, 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: discreto
- 5) Stato di manutenzione: discreto
- 6) Esposizione: scarsa
- 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/est e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica: mediocre, in quanto inserita in contesto urbano

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile non risulta occupato.
All'interno dello stesso risultano presenti beni mobili (arredi e cose varie).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Petroni	22/12/1997	198241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	15/01/1998	488	377
		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;

Precedenti proprietari per titoli antecedenti il ventennio erano i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 20/05/2011
Reg. gen. 7885 - Reg. part. 1475
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 211.095,52
Spese: € 47.559,38
Interessi: € 41.345,10
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 13/05/2011
N° repertorio: 7024/2011
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/06/2011
Reg. gen. 8958 - Reg. part. 1667
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 48.387,84
Spese: € 29.270,53
Interessi: € 11.891,63
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 7590/2011
- Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Teramo il 29/07/2013
Reg. gen. 9951 - Reg. part. 1210
Importo: € 442.264,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 221.132,45
Rogante: Equitalia Centro S.p.a.
Data: 22/07/2013
N° repertorio: 450
N° raccolta: 4113

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 10/07/2023

Reg. gen. 11386 - Reg. part. 8232

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Annotata da rettifica R.P. 8571 del 17/07/2023 con riferimento alla quota di possesso ed al regime patrimoniale degli esecutati.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Silvi (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 13 p.lla 1739 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B1: Zona residenziale ambito urbano" normato dall'art. 46 nelle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 803 del 25 settembre 1980, protocollo n. 9353, per la costruzione di palazzine civile abitazioni (A-B);

- Concessione Edilizia n. 1395 del 22 settembre 1983, protocollo n. 6643, per la costruzione di n. 2 fabbricati in Variante alla Concessione Edilizia n. 803 del 25 settembre 1980

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 non si rilevano difformità.

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

Alla data del deposito del presente elaborato peritale risultano a carico dei signori esecutati spese condominiali arretrate e non pagate a favore del Condominio "Punto Verde 2", pari a circa pari a circa € 8.537,37.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.

Vengono altresì trasferiti pro quota tutti gli enti e le parti condominiali d'uso e di legge di spettanza dell'intero fabbricato, nonché tutte le cose comuni del caseggiato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, quali risultano dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (2°) di un fabbricato di maggior consistenza sito a Silvi (TE), via Sant'Antonio n. 35, scala A, interno 22.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1739, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°	52,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 78.450,00	100,00%	€ 78.450,00
Valore di stima:					€ 78.450,00

Valore di stima: € 78.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

Al valore di stima viene proposto un 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.

Valore finale di stima: € 55.000,00

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 07/02/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (2°) di un fabbricato di maggior consistenza sito a Silvi (TE), via Sant'Antonio n. 35, scala A, interno 22.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1739, Sub. 22, 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 Silvi (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 13 p.lla 1739 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B1: Zona residenziale ambito urbano" normato dall'art. 46 nelle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Sant'Antonio, n. 35, scala A, interno 22, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1739, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	52,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo (2°) di un fabbricato di maggior consistenza sito a Silvi (TE), via Sant'Antonio n. 35, scala A, interno 22.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		