
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE LOTTO UNICO

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Consistenza	5
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2020 del R.G.E.	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 256.500,00	9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 02/02/2021, 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 08/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Come disposto dal G.E. nel Verbale di udienza del 05/06/2024,

*“ritenuto necessario stabilire il reale valore commerciale del bene sia per valutare la regolarità dell'offerta per vendita diretta, sia per l'eventuale ordinanza di vendita, **dispone che il tecnico rimetta ulteriore elaborato limitato al valore del bene pignorato, considerando anche l'utilità derivante dal contributo post sisma, ove venga effettivamente concesso**”.*

Lo scrivente in ossequio dell'incarico ricevuto, premesso che:

in data 21/03/2024 depositata la VI^ Relazione al G.E. nella quale riportava quanto segue:

- l'immobile è ricompreso in un intervento denominato AE_12 Aggregato “VITA”, posto all'interno del tessuto del centro storico del Comune di Castelli (TE), per il quale intervento risulta inoltrata al predetto Comune una SCIA (Segnalazione di Inizio Attività) in data 19 luglio 2019 protocollo n. 2820, per intervento di ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2019 e seguenti, pertanto, non trattasi di Sisma Bonus (110%), ma trattasi di ricostruzione a seguito del sisma del 6.04.2009 che ha colpito la regione Abruzzo.

Da notizie acquisite dagli organi competenti (Consorzio obbligatorio aggregato edilizio “VITA”) l'importo complessivo per l'intera opera da realizzare nell'Aggregato - a seguito dell'ultima integrazione del 7.02.2024 opportunamente adeguata all'aumento dei prezzi di mercato comprensivo di spese e oneri fiscali - ammonta a **Euro 2.078.121,27 lordi** e, a **Euro 1.644.580,81** al netto di oneri fiscali e spese.

La percentuale dell'importo di progetto richiesto attribuibile alla proprietà ****Omissis****, ripartita per millesimi di superficie, è pari al **55,32%**.

Conseguentemente l'entità del contributo spettante alla proprietà ****Omissis**** ammonta a **(1.644.580,81x55,32%)= Euro 909.782,10**.

Per quanto premesso, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'**AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO PERITALE** in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato di civile abitazione ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10, reso inagibile dagli eventi sismici dell'aprile 2009 e seguenti (ordinanza di inagibilità n. 17 del 10.04.2009).

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 2/3)

Come disposto dal G.E. con provvedimento del 12/04/2022, considerata la mancanza della continuità delle trascrizioni in relazione alla quota di 1/3 della piena proprietà del compendio staggito pervenuta al debitore esecutato in morte di **** Omissis ****, non risultando rispetto ad essa documentata la trascrizione di una serie di atti di acquisto fino a risalire al primo atto di acquisto inter vivos ad efficacia traslativa anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (Cass. n. 15597/2019), **si determina il valore avente ad oggetto la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà del compendio pignorato.**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	370,00 mq	511,00 mq	1,00	511,00 mq	3,18 m	T-1°-2°
Balconi	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	P.T.
Veranda	22,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	2°
Locali accessori (fondaco, cantina, ripostiglio)	367,00 mq	530,00 mq	0,50	265,00 mq	2,80 m	1S-T
Totale superficie convenzionale:				785,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				785,68 mq		

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.

Si precisa che il valore commerciale del bene pignorato viene determinato in considerazione della concessione del contributo spettante alla proprietà ammontante a **(1.644.580,81x55,32%)= Euro 909.782,10** per intervento di ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2019 e seguenti.

Sono state tenute in considerazione oltre a quanto sopra precisato ulteriori variabili quali: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, il futuro stato di manutenzione, conservazione e finitura, 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** - Fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10
Fabbricato di civile abitazione.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 181, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 366.614,00

Seppur l'immobile intesti catastalmente al soggetto esecutato per l'intera piena proprietà, come disposto dal G.E. con provvedimento del 12/04/2022, considerata la mancanza della continuità delle trascrizioni in relazione alla quota di 1/3 della piena proprietà del compendio staggito, **si determina il valore avente ad oggetto la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10	785,68 mq	700,00 €/mq	€ 549.976,00	66,66%	€ 366.614,00
Valore di stima:					€ 366.614,00

Valore di stima: € 366.614,00

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.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%

Valore finale di stima: € 256.500,00

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 19/08/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10
Fabbricato di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 181, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (2/3)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Castelli (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Castelli - TE - Fg. 19 P.la 181) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "Zona A1 - Centro storico", normata dall'art. 14 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 256.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2020 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.500,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 181, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	785,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Il valore commerciale del bene pignorato viene determinato in considerazione della concessione del contributo spettante alla proprietà ammontante a (1.644.580,81x55,32%)= Euro 909.782,10 per intervento di ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2019 e seguenti.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		