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 *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
Descrizione 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 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 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2020 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 315.000,00 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di civile abitazione.

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)

Non è stato possibile acquisire l'estratto di matrimonio dell'esecutato essendo lo stesso irreperibile in quanto, seppur residente in Italia, come da informazioni assunte, vive all'estero.

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Castelli - Fg. 19 P.lla 181) confina a giro con: strada comunale denominata via Delle Cesi, p.lla 182, p.lla 191, Parrocchia San Salvatore e S. Maria sede di Castelli, salvo altri e/o variati.

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**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	181	4		A2	3	16 vani		1239,5 €	S1-T-1-2	

PRECISAZIONI

SI precisa che l'immobile, a seguito degli eventi sismici del 06/04/2009, è stato dichiarato inagibile dal Comune di Castelli (TE) con Ordinanza del n. 17 del 10/04/2009.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :
ESTRINSECHE:
1) ambiente economico e sociale: discreto.
2) collegamenti stradali: discreti, è facilmente raggiungibile dalla strada comunale con la quale confina sul lato ovest di collegamento alla piazza del mercato.
3) condizioni climatiche: buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) servizi sociali e commerciali: discreti.

INTRINSECHE:
1) Accessibilità: buona.
2) Funzionalità generale: ottima.
3) Funzionalità impianti: non funzionanti e non verificati se a norma.
4) Grado di rifinitura: pessimo.
5) Stato di manutenzione: pessimo.
6) Esposizione: buona.
7) Salubrità: buona.
8) Panoramica : buona, su distacco con altri fabbricati ed aree verdi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da uno stabile articolato su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato. L'accesso, avviene direttamente dalla strada comunale con la quale confina sul lato ovest denominata via Cesi.
Il fabbricato esternamente si presenta in parte con pietrame e mattoni a faccia vista ed in parte con intonaco liscio e sovrastante tinteggiatura. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala interno.
Il piano primo sottostrada ed il piano terra sono costituiti da locali accessori all'abitazione e precisamente due locali adibiti a legnaia, due ripostigli, 4 locali cantina, due ingressi, fondaco, sottoscala e vano scala di collegamento ai piani superiori; il piano primo è costituito da ingresso, due

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vani uso soggiorno, due vani uso pranzo, libreria, cucina, due camere, bagno, w.c., ripostiglio e vano scala di collegamento al piano superiore; il piano secondo è costituito da corridoio, cucina, cappella, quattro camere, due bagni, soffitta, due balconi ed una veranda a livello, e vano scala di collegamento ai piani.
L'immobile risulta gravemente danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2009 come documentato dal rilievo fotografico, ed 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 l'intervento di ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2009 e seguenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 17 del 10/04/2009 emessa dal Comune di Castelli (TE).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/10/1983**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			08/10/1983	4/9630	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	08/10/1983	9148	6761
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	02/08/1982		
Dal **28/08/1993**	**** Omissis ****	**Atto di permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Elio Borromeo	12/08/1993	88729	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	28/08/1993	6683	9119
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/09/1995**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Borromeo Elio	02/03/1994	92075	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/09/1995	10245	6687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 13/05/2000
  Reg. gen. 5895 - Reg. part. 1134
  Importo: € 258.228,45
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 129.114,22
  Spese: € 129.114,22
  Percentuale interessi: 6,93 %
  Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
  Data: 11/05/2000
  N° repertorio: 98087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 24/05/2005
  Reg. gen. 8094 - Reg. part. 1605
  Importo: € 440.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 220.000,00
  Percentuale interessi: 3,968 %
  Rogante: Notaio Bissi Federico
  Data: 20/05/2005
  N° repertorio: 4816/2052
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 20/11/2009
  Reg. gen. 19815 - Reg. part. 4904
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 125.000,00
  Percentuale interessi: 6,03 %

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rogante: Notaio Lauro Roberto
Data: 17/11/2009
N° repertorio: 2955/2226

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 05/02/2014
  Reg. gen. 1394 - Reg. part. 136
  Importo: € 194.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 156.287,35
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Chieti
  Data: 30/01/2014
  N° repertorio: 50/14
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale in estensione
  Iscritto a Teramo il 06/06/2014
  Reg. gen. 6304 - Reg. part. 757
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 156.287,35
  Rogante: Tribunale di Chieti
  Data: 06/06/2014
  N° repertorio: 6304
  N° raccolta: 757

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro cautetivo**
  Trascritto a Teramo il 22/07/2015
  Reg. gen. 9648 - Reg. part. 7043
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 29/12/2020
  Reg. gen. 16643 - Reg. part. 11747
  Trascritto a Teramo il 29/12/2020
  Reg. gen. 16643 - Reg. part. 11747
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA 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.lla 181) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "Zona A1 – Centro storico", normata dall'art. 14 delle N.T.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che l'intero stabile di cui fa parte la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento risulta realizzato prima del 1 settembre 1967, a seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelli (TE), rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima:
1) Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 e s.m.i. protocollo 2507 del 18.07.2013 avente ad oggetto la realizzazione di un ampliamento sul prospetto est al piano secondo e ristrutturazione, pratica tuttora non definita dagli organi competenti.
2) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 2820 del 19 luglio 2019 avente ad oggetto il ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2009, tuttora in corso di espletamento.
3) Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica con procedimento semplificato protocollo 2819 del 19 luglio 2019, relativo il ripristino, ricostruzione e recupero dell'aggregato edilizio danneggiato dall'evento sismico del 6.04.2009, tuttora in corso di espletamento.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato si rilevano difformità evidenti, consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, stato di manutenzione, conservazione, 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10
  Porzione di 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 (1/1)
  Valore di stima del bene: € 471.408,00
  Si riporta in evidenza che l'immobile è stato dichiarato inagibile dal Comune di Castelli (TE) con Ordinanza del n. 17 del 10/04/2009 e che, pertanto, non è stato possibile effettuare il rilevamento metrico dello stesso.

  Come riferito al G.E. nella II^ Relazione del 04/04/2021, in sede di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno dell'immobile in quanto gravemente danneggiato dall'evento sismico del 06/04/2009.

  A seguito di tale relazione, corredata da opportuna documentazione fotografica dello stato di fatto, il G.E. con provvedimento del 23/04/2021 ha autorizzato la stima cartolare dell'immobile.

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	600,00 €/mq	€ 471.408,00	100,00%	€ 471.408,00
				Valore di stima:	€ 471.408,00

Valore di stima: € 471.408,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cancellazione gravami	3,00	%
Stato conservativo dell'immobile	30,00	%

Visto lo stato di conservazione dell'immobile e la presenza di Ordinanza di inagibilità emessa dal Comune di Castelli (TE), considerate le caratteristiche dello stesso, a garanzia di vizi ed ulteriori oneri di regolarizzazione edilizia, si applica un coefficiente di riduzione sul valore stimato pari al 30%.

Valore finale di stima: **€ 315.000,00**

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 04/08/2021

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10
  Porzione di 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 (1/1)
  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.lla 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: **€ 315.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Castelli (TE) - Via Concezio Rosa, n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
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. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale: discreto. 2) collegamenti stradali: discreti, è facilmente raggiungibile dalla strada comunale con la quale confina sul lato ovest di collegamento alla piazza del mercato. 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della collina, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) servizi sociali e commerciali: discreti. INTRINSECHE: 1) Accessibilità: buona. 2) Funzionalità generale: ottima. 3) Funzionalità impianti: non funzionanti e non verificati se a norma. 4) Grado di rifinitura: pessimo. 5) Stato di manutenzione: pessimo. 6) Esposizione: buona. 7) Salubrità: buona. 8) Panoramica : buona, su distacco con altri fabbricati ed aree verdi.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009