

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciutti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Fallimenti e  
ASTE



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarietà .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 299/2017 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.500,00</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 12/01/2018, il sottoscritto Ing. Ciutti Lorenzo, con studio in Viale John Fitzgerald Kennedy, 68 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiociutti@inwind.it, PEC lorenzo.ciutti@ingte.it, Tel. 0861 842077, Fax 0861 842077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2018 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 Cermignano (TE) - Contrada Casarino

Fallimenti e  
ASTE



## LOTTO UNICO

---

Fallimenti e  
ASTE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Contrada Casarino

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annessa area esterna esclusiva.

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

L'area annessa al fabbricato in procedura, distinta al Catasto Terreni del Comune di Cermignano (TE) al Foglio 11 Particella 971, confina a giro con: pubblica via, p.lla 843, p.lla 333, p.lla 820, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,80 m	1
Fondaci/cantina	85,00 mq	124,00 mq	0,50	62,00 mq	3,00 m	T
Area scoperta	663,00 mq	663,00 mq	0,10	66,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cermignano (TE), al foglio 11, particella 971 di are 7.88, deriva dalle particelle 836 sub. 1 e 836 sub. 2 già particella 836; la particella 836 comprendeva altresì la particella 844 e la particella 835.



## 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	971			A3	2	7 vani		242,22	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	971				Ente Urbano		00 07 88				

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e riportato nell'elaborato grafico prodotto e la scheda catastale dell'immobile, si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi, ad eccezione, al piano terra, della presenza di un'apertura di accesso dal vano scala al locale cantina.

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

### PRECISAZIONI

Si segnala che, come già riferito nella 1<sup>a</sup> Relazione al G.E. depositata telematicamente in data 04/04/2018, per l'immobile in procedura è stata emessa dal Sindaco di Cermignano (TE), Ordinanza di Inagibilità N. 115 del 06/05/2017, a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016, del 26/10/2016, del 30/10/2016 e del 18/01/2017.

Inoltre, in sede di sopralluogo, si è constatato che risulta parzialmente crollato il solaio di copertura con danneggiamento del sottostante solaio del piano sottotetto, oltre alla presenza di infiltrazioni di acque che hanno interessato le murature ai piani inferiori con distacco di ampie zone di tinteggiatura ed intonaco.

Come relazionato al G.E. nella II<sup>a</sup> Relazione del 06/07/2018 in riferimento al provvedimento del 27/04/2018, i lavori minimi da effettuare per eliminare le criticità riscontrate sono i seguenti:

1. Demolizione e rimozione del solaio di copertura con allontanamento del materiale di risulta;
2. Demolizione e rimozione del solaio del piano sottotetto con allontanamento del materiale di risulta;
3. Rifacimento del solaio del piano sottotetto del tipo in latero-cemento;
4. Rifacimento del solaio di copertura con struttura in legno lamellare, completo di manto di copertura in tegole di laterizio.

I costi per l'esecuzione delle lavorazioni sopra elencate possono essere quantificati in circa € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)



## STATO CONSERVATIVO

---

Come riferito nella I<sup>a</sup> Relazione al G.E. del 04/04/2018, il fabbricato si presenta in precario stato di manutenzione, evidenziando il parziale crollo del tetto con danneggiamento del sottostante solaio del piano sottotetto, oltre alla presenza di infiltrazioni di acque che hanno interessato le murature ai piani inferiori con distaccamento di ampie zone di tinteggiatura ed intonaco.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio in procedura è costituito da un fabbricato di civile abitazione con annessa area esterna. Il fabbricato è costituito da piano terra con locali destinati a fondaco, cantina e locale di sgombero e piano primo con locali destinati ad abitazione. I due piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante con infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pareti intonacate e tinteggiate con presenza di ampie e diffuse zone con distaccamento di tinteggiatura ed intonaco dovute anche alle infiltrazioni di acque derivanti dal parziale crollo del tetto e del sottostante solaio, che hanno interessato le murature ai piani inferiori.

I locali del piano primo sono pavimentati con piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti del bagno, mentre i locali del piano terra presentano pavimentazione in battuta di cemento.

Al momento del sopralluogo risultano presenti gli impianti, non verificati se funzionanti e/o norma.

L'area esterna di pertinenza è delimitata da paletti e rete metallica e risulta incolta, con presenza di vegetazione spontanea.

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

#### ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, in quanto sito al di fuori del centro abitato di Cermignano (TE).
- 2) collegamenti stradali : discreti, in prossimità della SS81 che percorre di raggiungere il casello per l'immissione all'autostrada A24.
- 3) condizioni climatiche : discrete, tipiche dell'entroterra teramano, con un clima caldo e ventilato estivo e relativamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : discreti, i servizi commerciali e comunali sono siti nel centro abitato di Cermignano (TE).

#### INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Discreta.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Insufficiente.
- 5) Stato di manutenzione : Precario.
- 6) Esposizione : Discreta.
- 7) Salubrità : Cattiva.
- 8) Panoramica : Buona, essendo inserita al di fuori del contesto urbano, gode di ampia panoramicità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Gli immobili in procedura sono in possesso dello scrivente Consulente nominato Custode in data 22/10/2018.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1994 al 04/11/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	15/07/1994	74072	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/08/1994	8347	5394
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/11/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	04/11/2002	128818	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	14/11/2002	17077	11895
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 17/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 14/11/2002  
 Reg. gen. 17078 - Reg. part. 2653  
 Importo: € 82.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 41.000,00  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data: 04/11/2002  
 N° repertorio: 128.819  
 Note: La formalità in oggetto grava sugli originari immobili distinti al Catasto Terreni del





Comune di Cermignano (TE) al Fg. 11 P.lla 836 Sub. 1 e Sub. 2 (fabbricato rurale), Fg. 11 P.lle 834 - 835 - 836.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 29/10/2005  
Reg. gen. 18059 - Reg. part. 3601  
Importo: € 103.653,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 69.102,00  
Rogante: Notaio Teresa De Rosa  
Data: 28/10/2005  
N° repertorio: 28585
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/12/2007  
Reg. gen. 22367 - Reg. part. 5014  
Importo: € 69.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 46.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Lauro  
Data: 28/11/2007  
N° repertorio: 813

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 07/11/2017  
Reg. gen. 14335 - Reg. part. 9640  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come rilevato dal sito web del Comune di Cermignano (TE), l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (C.T. Fg. 11 P.lla 971) ricade in zona "E - Agricola" normata dall'art. 24 delle N.T.A.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dall'accesso presso il Comune di Cermignano (TE) - Ufficio Tecnico - per la ricerca della documentazione inerente il fabbricato in oggetto, è stata reperita la seguente documentazione:

- 1.D.I.A. Prot. N. 4227 - Pratica Edilizia N. 1163 del 14/11/2005 per lavori di "Manutenzione straordinaria di un fabbricato di civile abitazione" rilasciata ai soggetti eseguiti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 2.Certificato di Agibilità Prot. N. 3829/07 - 2022/09 del 11/06/2009 per l'immobile sito in C.da Fosso Pietropaolo distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 971;
- 3.Ordinanza di Inagibilità N. 115 del 06/05/2017, emessa dal Sindaco del Comune di Cermignano (TE) a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016, del 26/10/2016, del 30/10/2016 e del 18/01/2017, per l'immobile di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dal colloquio avuto con il tecnico comunale è emerso che non sono ancora decaduti i termini per presentare al Comune la scheda AeDES redatta da un tecnico di parte accompagnata da Perizia Giurata, per il rilevamento speditivo dei danni, la definizione di provvedimenti di pronto intervento e la



valutazione dell'agibilità post-sismica di edifici con tipologia strutturale ordinaria (in muratura, in cemento armato o acciaio o legno, intelaiato o a setti) dell'edilizia per abitazioni e/o servizi.

Non essendo state reperite tavole grafiche, non è possibile stabilire se vi sia corrispondenza o meno tra quanto assentito e lo stato di fatto.

Per quanto segnalato, l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrà provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, 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.

Fallimenti e  
ASTE



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO costituito da appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio di maggior consistenza. E' stato effettuato il rilievo metrico del fabbricato oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato. La superficie commerciale dell'immobile determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei locali accessori e dell'area di pertinenza.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni viene resa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, assieme con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, adiacenze e pertinenze, nel rispetto delle prescrizioni/vincoli, nulla escluso ed eccettuato, così come si possiede e si ha diritto di possedere. La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

La documentazione allegata all'elaborato peritale è parte integrante e sostanziale della perizia.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Contrada Casarino  
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annessa area esterna esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 971, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 971, Qualità Ente Urbano  
Valore di stima del bene: € 119.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cermignano (TE) - Contrada Casarino	238,30 mq	500,00 €/mq	€ 119.150,00	100,00	€ 119.150,00
				Valore di stima:	€ 119.150,00

Al valore di stima determinato, devono essere detratti i costi per l'esecuzione delle lavorazioni da eseguire per eliminare le criticità rilevate determinati in € 36.000,00.

Per cui il valore di stima dell'immobile rimane pari a € 119.150,00 - 36.000,000 = € 83.150,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima del bene in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato.



Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a (€ 83.150,00-3%) = c.t. € 80.655,50.

Valore di stima: € 80.655,50

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, considerando lo stato manutentivo dello stesso, viene proposto un abbattimento di circa il 25%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 60.500,00**

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 18/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciutti Lorenzo

Firmato da:  
Lorenzo Ciutti  
Motivo:

Data: 18/01/2019 17:25:02



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Contrada Casarino  
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annessa area esterna esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 971, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 971, Qualità Ente Urbano  
Destinazione urbanistica: Come rilevato dal sito web del Comune di Cermignano (TE), l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (C.T. Fg. 11 P.la 971) ricade in zona "E - Agricola" normata dall'art. 24 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 60.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 299/2017 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cermignano (TE) - Contrada Casarino		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 971, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 971, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	238,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come riferito nella 1^ Relazione al G.E. del 04/04/2018, il fabbricato si presenta in precario stato di manutenzione, evidenziando il parziale crollo del tetto con danneggiamento del sottostante solaio del piano sottotetto, oltre alla presenza di infiltrazioni di acque che hanno interessato le murature ai piani inferiori con distacco di ampie zone di tinteggiatura ed intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annessa area esterna esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		

Fallimenti e  
ASTE

