
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Rolando, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2019 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 31/10/2019, il sottoscritto Geom. Di Carlo Rolando, con studio in Via Alessandro Manzoni, 238 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email rolandodicarlo@live.it;rolandodicarlo1@gmail.com, PEC rolando.dicarlo@geopec.it, Tel. 085 2035917, Fax 085 2035917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Sant'Omero (TE) - Via Metella Nuova 24 Via F. Turati 27

DESCRIZIONE

L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre due pertinenze servizi con ampia area esterna, lambita da tre strade Via Metella Nuova Via M.L. King e Via F. Turati f.ne Garrufo di Sant'Omero, in una zona nevralgica della Val Vibrata, caratterizzata in passato da un significativo sviluppo economico, è dotata di servizi e infrastrutture pubbliche e private, i maggiori centri del comprensorio sono a poca distanza, ubicato nella f.ne di Garrufo lungo la S.P. 259 a pochi chilometri dal casello della A14 e del capoluogo di provincia Teramo. E' dotato di due accessi carrabili e pedonali uno dalla Via Metella o S.P. 259 e l'altro dalla strada parallela Via F. Turati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Metella Nuova 24 Via F. Turati 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Si precisa che in data 31 ottobre 2019 la signora **** è deceduta, pertanto i diritti da lei detenuti sull'immobile si sono trasferiti al figlio ****. Ad oggi non risulta eseguita la denuncia di successione.

CONFINI

l'immobile confina a giro con propr. **** Omissis ****, Via Metella Nuova S.P., Via M.L. King e Via F. Turati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cucina	20,50 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,00 m	terra
soggiorno	22,50 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	terra
disimpegno ingresso 1	7,90 mq	8,80 mq	1,00	8,80 mq	3,00 m	terra
corridoio ingresso 2	12,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,00 m	terra
bagno	5,80 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	3,00 m	terra
camera 1	19,20 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	terra
camera 2	19,00 mq	20,50 mq	1,00	20,50 mq	3,00 m	terra
cucina	20,10 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,00 m	primo
retro cucina	6,50 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	3,00 m	primo
corridoio ingresso	12,00 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	3,00 m	primo
soggiorno	17,60 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,00 m	primo
bagno	5,70 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	3,00 m	primo
antibagno	2,10 mq	2,40 mq	1,00	2,40 mq	3,00 m	primo
disimpegno	7,60 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	primo
camera 1	23,50 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,00 m	primo
camera 2	16,40 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,00 m	primo
balcone sud	13,00 mq	13,00 mq	0,33	4,29 mq	0,00 m	primo
balcone nord est	20,00 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	0,00 m	primo
cucina (stato grezzo)	20,10 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	3,20 m	secondo sottotetto
soggiorno (stato grezzo)	26,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	3,50 m	secondo sottotetto
disimpegno (stato grezzo)	8,00 mq	8,80 mq	0,40	3,52 mq	3,70 m	secondo sottotetto
bagno (stato grezzo)	8,20 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	3,60 m	secondo sottotetto

wc (stato grezzo)	4,60 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	3,20 m	secondo sottotetto
camera 1 (stato grezzo)	16,40 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,20 m	secondo sottotetto
camera 2 (stato grezzo)	9,10 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	3,50 m	secondo sottotetto
camera 3 (stato grezzo)	16,80 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,20 m	secondo sottotetto
balconi (stato grezzo)	40,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	secondo sottotetto
vano fondaco sopra scala	4,40 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	1,70 m	secondo sottotetto
cantina	18,00 mq	20,00 mq	0,45	9,00 mq	2,60 m	seminterrato
garage nord (corpo servizi)	22,00 mq	24,00 mq	0,60	14,40 mq	2,90 m	terra
lavanderia (corpo servizi)	12,30 mq	13,50 mq	0,60	8,10 mq	2,90 m	terra
wc (corpo servizi)	3,27 mq	3,60 mq	0,60	2,16 mq	2,90 m	terra
Ingresso (corpo servizi)	3,80 mq	4,00 mq	0,60	2,40 mq	2,90 m	terra
ripostiglio (corpo servizi)	3,55 mq	3,90 mq	0,60	2,34 mq	2,90 m	terra
garage sud (corpo servizi)	17,50 mq	19,00 mq	0,60	11,40 mq	2,90 m	terra
manufatto in legno e lamiera	14,50 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				358,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				358,16 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1984 al 07/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1.152,00 Piano 1S-T
Dal 27/04/1984 al 07/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1.248,00 Piano 1-2
Dal 05/02/1985 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 248 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0.16.65

Dal 07/10/2002 al 31/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 248, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 155 mq Rendita € 371,85 Piano 1S-T
Dal 07/10/2002 al 31/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 248, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 185 mq Rendita € 402,84 Piano 1-2
Dal 11/12/2002 al 31/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 7, Part. 248 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.16.65

Si precisa che in data 31 ottobre 2019 è deceduta la signora ****.

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	248	2		A2	2	6,5	185 mq	402,84 €	1-2	
	7	248	1		A2	2	6	155 mq	371,85 €	1S-T	

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	
7	248				Ente Urbano		0.16.65 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bisogna effettuare l'aggiornamento di mappa al catasto terreni ed al catasto urbano aggiornare le schede planimetriche con le parti mancanti e quelle modificate.

PRECISAZIONI

In data 31.10.2019 è deceduta la signora ****, ad oggi non risulta eseguita la denuncia di successione.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è formato da un fabbricato principale di tre piani fuori terra ad uso residenziale, al piano terra e primo ci sono due appartamenti in condizioni normali, il piano secondo sottotetto non è stato ultimato ed è allo stato grezzo. In adiacenza sono stati realizzati due corpi servizi il primo in muratura in buone condizioni ed il secondo in legno lamiera in condizioni precarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato realizzato oltre trent'anni fa con struttura portante in muratura, solai interpiano in latero cemento comprese le falde di copertura, muratura perimetrale e tramezzatura in laterizio, pareti esterne intonaco civile tinteggiate al quarzo, infissi esterni in legno ed in pvc con persiane in alluminio, pavimentazione balconi in piastrelle antigelive, con parapetti in cls con inserti e ringhiere in alluminio, i tre piani di cui si compone sono disimpegnati da una scalinata interna rivestita in marmo con parapetti in alluminio, il piano seminterrato formato da locale fondaco cantina, il piano terra appartamento si compone di due camere, soggiorno, cucina retro, bagno e due disimpegni, il piano primo è come il piano sottostante con l'aggiunta di tre balconi, i due piani hanno un'altezza di circa 3.00 mt.; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, porte interne tamburate e con inserti in vetro, i due portoncini sono in legno, rivestimento bagni in piastrelle di ceramica, pezzi idrosanitari in ceramica chiara, rubinetteria in ottone cromato, impianto termico con radiatori in ghisa alimentato a gas metano con caldaia che serve i due appartamenti, impianto elettrico sottotraccia, placche interruttori e prese in alluminio anodizzato, è collegato alla rete pubblica dell'acquedotto, è allacciato al collettore comunale delle acque nere; il piano secondo sottotetto non è ultimato è allo stato grezzo. Il corpo servizi adiacente dell'altezza di mt. 2,90 in muratura, rifiniture ordinarie, è formato da due autorimesse con accesso dalla corte nord e l'altra da Via Turati, un servizio igienico e due ripostigli. Il manufatto posto sul confine est Via M.L. King è destinato a legnaia rimessa struttura in cemento prefabbricato e lamiera. Lo stato generale è discreto si rileva il degrado tecnologico dei materiali dovuto alla vetustà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1968 al 07/10/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/10/2002 al 31/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007 al 31/10/2019	**** Omissis ****			ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Teramo il 27/02/2007
 Reg. gen. 3881 - Reg. part. 630
 Importo: € ---
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: €
 Interessi: € . ,
 Percentuale interessi: 100,00 %
 Rogante: Ciampini Biagio
 Data: 26/02/2007
 N° repertorio: 223353/46040

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO**
 Trascritto a Teramo il 27/09/2000
 Reg. gen. 11663 - Reg. part. 7720
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Teramo il 02/08/2019
 Reg. gen. 11334 - Reg. part. 8036
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

l'area sulla quale insistono i fabbricati è compresa in Zona B2 "Zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento" per l'88,8 % della superficie e per il rimanente 11,2 % a " Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni" del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia 126/68 del 28.08.1968, in data 14.12.1981 n° 119/81 è stata rilasciata concessione edilizia per la costruzione della recinzione dell'area, mediante concessione edilizia n° 14/94 del 1.03.1994 è stata realizzata la sopraelevazione ed ampliamento del fabbricato.

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.

Rispetto all'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il corpo servizi esterno previsto in ampliamento, non è collegato al fabbricato principale;
- lievi differenze delle dimensioni degli ambienti che compongono il fabbricato principale ed il servizio esterno;
- lievi modifiche della tramezzatura interna;
- allineamento in ampliamento della parete sud del piano secondo sottotetto;
- lievi aumenti di altezza delle pareti laterali del piano secondo sottotetto e modifica falde copertura;
- manufatto esterno realizzato a confine lato est abusivo;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Metella Nuova 24 Via F. Turati 27
L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre due pertinenze servizi con ampia area esterna, lambita da tre strade Via Metella Nuova Via M.L. King e Via F. Turati f.ne Garrufo di Sant'Omero, in una zona nevralgica della Val Vibrata, caratterizzata in passato da un significativo sviluppo economico, è dotata di servizi e infrastrutture pubbliche e

private, i maggiori centri del comprensorio sono a poca distanza, ubicato nella f.ne di Garrufo lungo la S.P. 259 a pochi chilometri dal casello della A14 e del capoluogo di provincia Teramo. E' dotato di due accessi carrabili e pedonali uno dalla Via Metella o S.P. 259 e l'altro dalla strada parallela Via F. Turati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 248, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 248, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 348.712,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni 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 beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

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.

A maggior riscontro e verifica di quanto calcolato, il prezzo scaturito è stato ulteriormente rapportato con i Valori delle Quotazioni Immobiliari 1° Semestre 2019 riportati nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate comune di Sant'Omero per Zona e Categoria appartenenti all'immobile in parola.

Nel caso in esame, considerato l'ampiezza dell'area e la capacità edificatoria inespressa, oltre alla valutazione dei fabbricati si è ritenuto opportuno procedere alla individuazione di un valore supplementare ricavato da una eventuale divisione appunto di detto terreno.

Considerando la posizione ottimale dell'area, per tre lati è lambita da tre strade, che è dotata di due accessi, che i fabbricati sono ubicati a ridosso di Via F. Turati, che la parte di superficie prospiciente Via Metella Nuova S.P. risulta libera con accesso indipendente, che sarebbe possibile ricavare due quote di eguale consistenza ovvero mq. 832,50, la prima con accesso da Via F. Turati con i fabbricati esistenti, la seconda prospiciente Via Metella Nuova Strada Provinciale con un buon rapporto tra superficie ed indice fondiario.

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, fatte le debite considerazioni sul contesto generale della zona, dei prezzi di mercato correnti, si attribuisce il valore di € 98.000,00 dicensi euro novantaottomila alla quota di terreno che si potrebbe ricavare da una eventuale divisione dell'area (vedi allegato grafico Divisione Area). Alla luce di quanto esposto il valore complessivo dell'immobile è di € 348.712,000 dicensi euro trecentoquarantaottomila712 di cui € 250.712,00 per fabbricati e pertinenze ed € 98.000,00 per quota edificabile ricavata dalla divisione dell'area.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Omero (TE) - Via Metella Nuova 24 Via F. Turati 27	358,16 mq	700,00 €/mq	€ 250.712,00	100,00%	€ 348.712,00 € 98.000,00
				Valore di stima:	€ 348.712,00

Valore di stima: € 348.712,00


Valore finale di stima: € 300.000,00

Tenuto conto della conseguente difficoltà di vendita, tenuto conto dell'impossibilità di escludere vizi occulti ed altro, degli oneri per sanatoria edilizia ed atti amministrativi, di altri fattori incidenti nella procedura esecutiva ed anche alla luce del particolare momento di congiuntura economica con conseguente situazione di stallo del mercato immobiliare, partendo dal presupposto che l'immobile sia libero al momento del decreto di trasferimento, il valore del bene proposto per la vendita è determinabile in euro 300.000,00 diconsi euro trecentomila, operando un abbattimento di circa il 15% del valore iniziale di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 17/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Rolando



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - Documenti provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Metella Nuova 24 Via F. Turati 27
L'immobile si compone di un fabbricato ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre due pertinenze servizi con ampia area esterna, lambita da tre strade Via Metella Nuova Via M.L. King e Via F. Turati f.ne Garrufo di Sant'Omero, in una zona nevralgica della Val Vibrata, caratterizzata in passato da un significativo sviluppo economico, è dotata di servizi e infrastrutture pubbliche e private, i maggiori centri del comprensorio sono a poca distanza, ubicato nella f.ne di Garrufo lungo la S.P. 259 a pochi chilometri dal casello della A14 e del capoluogo di provincia Teramo. E' dotato di due accessi carrabili e pedonali uno dalla Via Metella o S.P. 259 e l'altro dalla strada parallela Via F. Turati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 7, Part. 248, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 248, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'area sulla quale insistono i fabbricati è compresa in Zona B2 "Zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento" per l'88,8 % della superficie e per il rimanente 11,2 % a " Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni" del PRG.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

Fallimenti e
ASTE