
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

RELAZIONE AL G.E.

INCARICO

All'udienza del 13/09/2023, 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 Consulente nella procedura in epigrafe.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Enrico Fermi n. 36

Come disposto dal G.E. con provvedimento del 13/09/2023, lo scrivente veniva nominato C.T.U. al fine di integrare e precisare nell'elaborato peritale quanto rappresentato dal precedente e precisamente:

- 1. Determinare i costi per realizzare un ingresso autonomo e rendere indipendente l'immobile pignorato;
- 2. Determinare i costi per la regolarizzazione degli aspetti formali.

Lo scrivente dopo aver preventivamente acquisito tutta la documentazione catastale e comunale riguardante l'immobile oggetto di procedura, effettuava in data 2 ottobre 2023 alle ore 9:30 un sopralluogo presso lo stabile sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) via Enrico Fermi civico n. 36 alla presenza del signor **** Omissis ****, nel corso del quale venivano effettuate rilevazione metriche e documentazione fotografica dello stato dei luoghi al fine di poter relazionare in merito a quanto disposto dal Signor G.E.

Lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è costituito da due unità immobiliari uso civile abitazione, alcuni locali accessori (due fondachi, lavatoio e ripostiglio) e Beni Comuni Non Censibili a tutto lo stabile (portico d'ingresso, vano scala, centrale termica e corte esterna).

Gli stessi risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al foglio 15, particella 1885:

- **sub. 1** -B.C.N.C. piani S1-T-1-2 (portico d'ingresso, vano scala, centrale termica e corte esterna);
- **sub. 3**.-abitazione piani S1- 1; in testa a **** Omissis **** (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) e **** Omissis **** (diritto di abitazione)
- **sub. 7** -abitazione piani S1 -2; in testa a **** Omissis **** (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) e **** Omissis **** (diritto di abitazione) (**oggetto di pignoramento**)
- **sub. 8** -accessori piano Terra (fondachi, lavatoio e ripostiglio); in testa a **** Omissis **** (proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (proprietario per 1/2).

L'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale presenta alcuni aspetti da regolarizzare e precisamente:

a) ACCESSO

L'accesso alla corte esterna di pertinenza del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima (**B.C.N.C. a tutti i subalterni ((foglio 15, part.III 1885 sub1))**), avviene attraverso un camminamento realizzato

sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 15 particella 867 e particella 1020 di proprietà dei signori:

- 1) **** Omissis **** (proprietà per 1/4 in comunione dei beni con **** Omissis ****) comproprietario con il coniuge **** Omissis **** della particella 1885 di metri quadrati 1490 sulla quale fu realizzato a loro cura e spese lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento
- 2) **** Omissis **** (proprietà per 1/4 in comunione dei beni con **** Omissis ****) comproprietaria con il coniuge **** Omissis **** della particella 1885 di metri quadrati 1490 sulla quale fu realizzato a loro cura e spese lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento
- 3) **** Omissis **** (proprietà per 1/24)
- 4) **** Omissis **** (proprietà per 1/24)
- 5) **** Omissis **** (proprietà per 2/24)
- 6) **** Omissis **** (proprietà per 1/8 in comunione dei beni con Capriotti Giuliana)
- 7) **** Omissis **** (proprietà per 1/8 in comunione dei beni con Fabrizi Carlo)

Pertanto essendo stata pignorata la proprietà della signora **** Omissis ****, proprietà pervenutagli con atto per notaio Biagio Ciampini del 23.03.2005 repertorio n. 212226, l'immobile esecutato risulta intercluso in quanto non gode di accesso diretto dalla via pubblica.

Quindi, in virtù di quanto sopra sarà necessario effettuare un frazionamento dell'area e costituire una servitù di passaggio sulle particelle 867 e 1020 a favore dei proprietari delle unità immobiliari ubicate sulla particella 1885 del foglio 15.

In caso di mancato accordo bonario tra i comproprietari dell'area per la costituzione della predetta servitù, si dovrà instaurare una causa con le tempistiche certamente non brevi, oltre agli esborsi che serviranno per affrontare il giudizio.

b) UTENZE

Per la fornitura dell'energia elettrica risultano installati n. 2 contatori intestati uno a **** Omissis **** e l'altro a **** Omissis ****, i quali contatori forniscono l'utenza a tutto lo stabile.

Per la fornitura del gas e del riscaldamento risulta installato un solo contatore intestato alla **** Omissis ****, il quale contatore distribuisce l'utenza a tutto lo stabile. E' inoltre presente una sola caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari.

Per la fornitura dell'acqua risulta installato un solo contatore intestato al signor **** Omissis **** (deceduto) il quale contatore fornisce l'utenza a tutto lo stabile.

Pertanto in virtù di quanto sopra, si dovrà rendere indipendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nelle utenze domestiche, mediante la stipula di regolari contratti luce, acqua e gas per l'installazione di nuovi contatori, nonché l'installazione di una caldaia autonoma con la revisione e l'adeguamento di tutti gli impianti.

c) URBANISTICO/EDILIZIO

A livello urbanistico/edilizio l'immobile oggetto di pignoramento ed in particolare il piano seminterrato dell'abitazione (foglio 15 particella 1885 sub. 7) risulta allo stato attuale comunicante attraverso alcuni gradini ed una porta con i locali accessori posti al piano terra non oggetti di causa (foglio 15 particella 1885 sub. 8) fondachi, lavatoio e ripostiglio.

Al fine di regolarizzare e rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dai locali accessori sarà necessario effettuare un intervento edilizio mediante la realizzazione di un tramezzo a delimitazione delle due unità con anche l'eventuale demolizione delle scale (non indispensabile per garantire l'autonomia delle unità).

Infine si dovrà realizzare un ingresso dal vano scala comune per garantire l'accesso ai locali accessori al piano terra (unità distinta al Fg. 15 P.lla 1885 Sub. 8 non oggetto di pignoramento), compreso la demolizione e ricostruzione di un piccolo tratto di tramezzo che delimita il ripostiglio, nonché tutte le opere accessorie di intonaci e tinteggiature.

Per l'intervento edilizio dovrà essere predisposta richiesta agli uffici tecnici competenti del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata attraverso una comunicazione CILA per opere interne.

In virtù di quanto sopra specificato, il sottoscritto CTU ritiene che il i costi necessari per gli interventi da porre in essere possano ammontare a **Euro 12.500,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento/00)**.

Teramo, li 21/11/2023

Il C.T.U.

Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

PIROCCHI
VINCENZO
OMAR
Collegio dei
Geometri di
Teramo
Geometra
19.04.2024
10:59:31
GMT+00:00

