
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2023 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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 03/09/2024, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITUATA NELLA FRAZIONE PIANO GRANDE DI TORRICELLA SICURA IN EDIFICIO AGGREGATO DEL TIPO PLURIFAMILIARE CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA LARGO DELLA CHIESA N.8

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3

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 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA CON SPAZIO CONDOMINIALE, VIA LARGO DELLA CHIESA, ALTRI SUB IN AGGREGATO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	27,30 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	2,70 m	T
ABITAZIONE	125,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,45 m	1-2-3
BALCONI-TERRAZZI	140,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				186,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1997 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 17, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 267,52 Piano T-1-2-3
Dal 24/03/2009 al 28/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 17, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 190 mq Rendita € 267,52 Piano T-1-2-3



ESISTE CORRISPONDENZA TRA I TITOLARI CATASTALI E QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	17	6		A3	3	7	190 mq	267,52 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Torricella Sicura in zona montana, in luogo di interesse prevalentemente residenziale-commerciale e turistico. Risulta ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è buona, soleggiato, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Si precisa che l'immobile dovrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico come da progetto depositato presso l'ufficio speciale ricostruzione di teramo a seguito dei danni riportati con il terremoto del 2016.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO E NON PIU' ABITATO A SEGUITO DEL SISMA 2016 CHE HA ARRECATO DANNI ALLE PARETI ED IN PARTE ANCHE AI SOLAI DI PIANO. SONO NECESSARI IMPORTANTI INTERVENTI DI RECUPERO E MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'INTERO AGGREGATO.

PARTI COMUNI

RISULTA PARTE COMUNE L'ATRIO DI INGRESSO ALL'EDIFICIO CON LA SCALINATA DI COLLEGAMENTO FINO AL PRIMO PIANO.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE RISULTA REALIZZATO IN DATA ANTE 1967 CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA MISTA A PIETRA. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI DELLE VOLTE IN MATTONI. TRAMEZZATURE CON FORATI DI LATERIZIO. IMPIANTI ELETTRICI ED IDRO-TERMO-SANITARI NON A NORMA E PERTANTO SONO NECESSARI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE ESSENDO STATO DICHIARATO INAGIBILE RISULTA LIBERO MA NEL POSSESSO DEI PROPRIETARI ESECUTATI. VERRA' VENDUTO LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1997 al 24/03/2009	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di ##Cappelletti Rocco##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	03/06/1999	4305	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Teramo	01/10/1997	447	77
Dal 24/03/2009 al 28/12/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Benedetti Francesco	24/03/2009	75937	16593
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio di Teramo	30/03/2009	5605	3682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di L'Aquila	25/03/2009	1473	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

RISULTANO PRESENTI LE ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA' NEL VENTENNIO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia Entrate Teramo il 30/03/2009
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 1167
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,55 %
Rogante: Notaio Benedetti Francesco
Data: 24/03/2009
N° repertorio: 75938
N° raccolta: 16594

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate Teramo il 05/07/2023
Reg. gen. 11120 - Reg. part. 7990



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare due annotazioni e, contestualmente, corrispondere per ogni annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1.000,00 euro circa

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ubicato nel vigente piano regolatore del Comune di Torricella Sicura in zona urbanistica A.1.1 - Nuclei Storici delle aree Urbane. Detta zona è soggetta alle prescrizioni dei piani particolareggiati vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A SEGUITO DI RICERCA EFFETTUATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI TORRICELLA SICURA SI E' POTUTO ACCERTARE CHE PER L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE NON SONO STATE RILASCIATE CONCESSIONI EDILIZIE E/O ALTRI TITOLI IN QUANTO INTERO EDIFICIO REALIZZATO ANTE 1967.

IL COMUNE DI TORRICELLA SICURA HA DICHIARATO L'ABITAZIONE INAGIBILE A SEGUITO DEL SISMA 2016 COME DA CERTIFICATO CHE SI ALLEGA.

PRESSO L'U.S.R. (ufficio speciale ricostruzione) DI TERAMO E' STATO DEPOSITATO UN PROGETTO PER IL RECUPERO DELL'INTERO AGGREGATO CON CONCESSIONE DI CONTRIBUTO DA PARTE DELLO STATO. AD OGGI NON SI CONOSCONO I TEMPI DELLA RICOSTRUZIONE E DELL'ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO SISMICO DA ESEGUIRE NELL'INTERO EDIFICIO E TUTTI GLI ULTERIORI ADEMPIMENTI FINO ALL'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' FINALE.

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.

NON VI SONO PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE DI TORRICELLA SICURA. VI E' CONFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO PRESSO L'USR DI TERAMO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RISULTANO PRESENTI VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITUTATA NELLA FRAZIONE PIANO GRANDE DI TORRICELLA SICURA IN EDIFICIO AGGREGATO DEL TIPO PLURIFAMILIARE CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA LARGO DELLA CHIESA N.8
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 17, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.125,00
Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento all'esperienza del sottoscritto CTU nonchè ai valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3	186,25 mq	500,00 €/mq	€ 93.125,00	100,00%	€ 93.125,00
				Valore di stima:	€ 93.125,00

Valore di stima: € 93.125,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 74.500,00

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 28/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Maurizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Urbanistica - Stato di Fatto - Progetto USR
- ✓ Urbanistica - Stato di Progetto - Progetto USR
- ✓ Stralcio PRG
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Visure Catastali Storiche ed Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Ordinanza di Inagibilità e Sgombero Comune Torricella

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITUATA NELLA FRAZIONE PIANO GRANDE DI TORRICELLA SICURA IN EDIFICIO AGGREGATO DEL TIPO PLURIFAMILIARE CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA LARGO DELLA CHIESA N.8
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 17, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è ubicato nel vigente piano regolatore del Comune di Torricella Sicura in zona urbanistica A.1.1 - Nuclei Storici delle aree Urbane. Detta zona è soggetta alle prescrizioni dei piani particolareggiati vigenti.

Prezzo base d'asta: € 74.500,00

Fallimenti e
ASTE



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torricella Sicura (TE) - Via Largo della Chiesa n. 8 - Frazione Piano Grande, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 17, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	186,25 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA LIBERO E NON PIU' ABITATO A SEGUITO DEL SISMA 2016 CHE HA ARRECATO DANNI ALLE PARETI ED IN PARTE ANCHE AI SOLAI DI PIANO. SONO NECESSARI IMPORTANTI INTERVENTI DI RECUPERO E MIGLIORAMENTO SISMICO DELL'INTERO AGGREGATO.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITUTATA NELLA FRAZIONE PIANO GRANDE DI TORRICELLA SICURA IN EDIFICIO AGGREGATO DEL TIPO PLURIFAMILIARE CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA LARGO DELLA CHIESA N.8		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia Entrate Teramo il 30/03/2009
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 1167
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,55 %
Rogante: Notaio Benedetti Francesco
Data: 24/03/2009
N° repertorio: 75938
N° raccolta: 16594

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia Entrate Teramo il 05/07/2023
Reg. gen. 11120 - Reg. part. 7990
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

