
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.500,00	13



INCARICO

All'udienza del 27/09/2024, 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 01/10/2024 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 Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca (Coord. Geografiche: 42.75830901194628, 13.867168816316049)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento con annessa corte esterna comune (B.C.N.C.) ubicato al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza in Mosciano S. Angelo (TE), C.da Fonte Luca, n. 14.

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)

Come riportato nell'Estratto per riassunto (C.T. Comune di Mosciano S. Angelo - TE - foglio 10 particella 48) con provvedimento del Tribunale di Teramo in data () è stata assuata tra () di cui all'atto di ()

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima (C.T. Comune di Mosciano S. Angelo - TE - foglio 10 particella 48) confina in giro mediante distacchi a nord con part.lla 363, ad est con strada vicinale Fonte Luca e strada provinciale n. 262, a sud con strada provinciale n. 262, part.lla 53, part.lla 362, ad ovest con p.lla 361, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,80 m	T-1°
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				130,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	48	7		A2	1	6 vani	125 mq	356,36 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in mediocri condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti, quote e servizi condominiali del fabbricato, quali risultano dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione si presenta esternamente rifinito con intonaco liscio e sovrastante tinteggiatura, copertura a tetto, il tutto in discreto stato di manutenzione.

L'immobile in procedura è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con esposizione su quattro lati. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale n. 262, attraverso un cancello pedonale e carrabile.

L'immobile è raggiungibile dal vano scala di proprietà esclusiva ed è composto da ingresso, pranzo soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, bagno e terrazzo a livello oltre ad un w.c. posto nel sottoscala al piano terra. Lo stesso presenta pavimenti in ceramica, maiolica, grès porcellanato, rivestimenti delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucina), in granito per il vano scala; infissi esterni in alluminio dotati di doppio vetro e persiane, quelli interni in legno, portone di ingresso al vano scala in alluminio, quello dell'appartamento in legno; il terrazzo è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato; impianto elettrico tipo sottotraccia, con un buon numero di prese di corrente, punti luce ed interruttori (risulta staccata l'utenza); impianti idro-termico-sanitario presenti (risulta staccata l'utenza), quello termico è autonomo manca l'alimentazione in quanto la caldaia non è più funzionante (risulta staccata l'utenza), l'impianto radiante con elementi in alluminio.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: scarso, l'immobile è sito in Comune di Mosciano S. Angelo (TE) zona periferica
- 2) collegamenti stradali: buoni, l'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti è ubicato a confine con strada provinciale n. 262 di collegamento al casello autostradale della A14
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona dell'entroterra (tipo collinare), con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno



4) servizi sociali e commerciali: sufficienti, la zona è posta a qualche chilometro dal centro cittadino dove sono ubicati molti insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: buona, l'area di pertinenza del fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento ha l'accesso diretto dalla strada provincial e risulta destinata a camminamenti e giardino, non accessibile da veicoli
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura: discreto
- 5) Stato di manutenzione: sufficiente
- 6) Esposizione: discreta
- 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/est/sud/ovest e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica: mediocre, verso la campagna

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** proprietario esecutato.

L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzato a continuare ad occupare l'immobile in procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/1989	144981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	04/08/1989	8015	5521
		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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia

Iscritto a Teramo il (

Reg. gen. 1 3

Importo: 3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: €

Percentuale interessi: ,

Rogante: i -----

Data: -- --

N° repertorio: 3

N° raccolta: 1 --

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. 1 Reg. part.

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il , -----

Reg. gen. Reg. part. ,

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Mosciano S. Angelo (TE), l'area di pertinenza e quella di sedime sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 10 part.lla 48 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B: Sistema Insediativo Residenziale – Sottozona B3: Insediamenti di frangia e nuclei isolati, normato dall'art. 33 nelle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico del Comune di Mosciano S. Angelo (TE) rilasciava i seguenti documenti presenti agli atti interessanti l'immobile oggetto di pignoramento, precisando che l'originario corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato prima del 1° settembre 1967.

Successivamente è stata rilasciata:

- Concessione Edilizia pratica n. 3561 del 11 febbraio 1993 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato in c.da Fonte Luca.



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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi per l'immobile oggetto di procedura si rilevano difformità mediante la realizzazione di un w.c. ricavato nel sottoscala al piano terra e la chiusura di una loggia coperta al piano primo e conseguenti vedute prospettiche.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.m., potrà sanare le difformità segnalate ed eventuali altre 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.



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 Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca
Diritti di piena proprietà su appartamento con annessa corte esterna comune (B.C.N.C.) ubicato al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza in Mosciano S. Angelo (TE), C.da Fonte Luca, n. 14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 48, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.890,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca	130,60 mq	650,00 €/mq	€ 84.890,00	100,00%	€ 84.890,00
Valore di stima:					€ 84.890,00

Valore di stima: € 84.890,00

Al valore di stima viene proposto un limitato abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%
Regolarizzazione edilizia	3500,00	€

Valore finale di stima: € 64.500,00



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.

Teramo, li 24/11/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca
Diritti di piena proprietà su appartamento con annessa corte esterna comune (B.C.N.C.) ubicato al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza in Mosciano S. Angelo (TE), C.da Fonte Luca, n. 14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 48, Sub. 7, 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 Mosciano S. Angelo (TE), l'area di pertinenza e quella di sedime sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta in Catasto Terreni al foglio 10 part.lla 48 risulta inserita nel vigente P.R.G. nel seguente modo: "Zona B: Sistema Insediativo Residenziale – Zottosona B3: Insediamenti di frangia e nuclei isolati, normato dall'art. 33 nelle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 64.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - C.da Fonte Luca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 48, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	130,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in mediocri condizioni per quanto attiene lo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento con annessa corte esterna comune (B.C.N.C.) ubicato al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza in Mosciano S. Angelo (TE), C.da Fonte Luca, n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** proprietario esecutato. L'occupante ha inoltrato tramite il sottoscritto, formale richiesta al G.E. per essere autorizzato a continuare ad occupare l'immobile in procedura.		

