
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.

promossa da

******omissis******

contro

******omissis******

******omissis******



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.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.005,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Geom. Mattioli Andrea, con studio in Viale Duca D'aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email agora.progetti@libero.it, PEC andrea.mattioli@geopec.it, Tel. 0861713763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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 Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo in condominio al quale si accede tramite scala esterna scoperta. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere, guardaroba, ripostiglio; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra; locale ispezione nel sottotetto sovrastante l'abitazione, non accessibile ma solo ispezionabile.

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 Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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*****
- *****omissis*****

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



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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a est con Appartamento sub 6 proprietà ****omissis**** ; con Via Michetti a nord a mezzo distacco; con area proprietà CANI e PASSIONE a sud a mezzo distacco; salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	98,50 mq	0,90	88,65 mq	2,70 m	2
Locale ispezione	80,00 mq	80,00 mq	0,00	0,00 mq	0,85 m	3
Balcone scoperto	27,90 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	2
Cortile	10,00 mq	20,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il condominio e quindi l'abitazione oggetto di stima non è dotato di impianto ascensore. Il locale ispezione, senza accesso diretto, è dotato di sola botola di ispezione, pertanto non assolve a nessuna funzione di accessorio diretto o indiretto; l'altezza media di detto locale è stimabile in m 0,85 circa (minima m 0,00 - massima 1,70).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1997 al 30/09/1998	****omissis**** Proprietà fino al 30/09/1998	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1815, Sub. 7 Categoria A2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58
Dal 30/09/1998 al 11/06/2024	****omissis**** Proprietà 1/2 ****omissis**** Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1815, Sub. 7 Categoria A2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano T-2-3

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO AI DATI CATASTALI DELLA COSTITUZIONE registrata il 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 (n.C01917.1/1997).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1815	7		A2	2	7 vani		614,58 €	T-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

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile ad oggi è abitato dai coniugi esecutati e da due loro figli. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Dotato di impianto elettrico e riscaldamento. E' sprovvisto di certificazione energetica. L'immobile non è dotato di ascensore.

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le facciate e tutto quanto come per legge riconducibile all'art. 1117 del C.C. Il tutto previsto e disciplinato nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali a rogito Notar Bulferi G. del 18/02/1998, registrato a Pescara il 23/02/1998, al n° 270.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area di ingresso al piano terra, pertinenza dell'appartamento è gravata da servitù di veduta, affaccio, passaggio di tubazioni interrato di ogni genere e tipo ed è totalmente inedificabile, come riportato nell'atto di compravendita dell'immobile (Atto del 30/09/1998 Notaio DE GALITIIS Sede ATRI (TE) Repertorio n. 51875).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di forma rettangolare è costituito da piano terra, primo e secondo piano; oltre a locali di ispezione posti al piano terzo sottotetto; la superficie coperta ed il volume sono di mq 207 e mc 1682; la copertura è a tetto a due falde. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato: fondazioni a plinti e travi di collegamento; struttura in elevazione interna ed esterna con pilastri e travi; solai, con travetti prefabbricati in c.a. precompressi e pignatte. L'intero edificio è tinteggiato e recintato con muretto in c.a..

Le rifiniture esterne ed interne dell'appartamento sono di qualità economica in particolare:

- a) i pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica;
- b) le pareti sono intonacate e rivestite con tinta lavabile;
- c) gl'infissi esterni (finestre), sono in legno verniciato;
- d) gl'infissi interni (porte) sono in legno tamburate, completi di maniglie, cerniere e fasce;
- e) il portoncino d'ingresso è costituito da porta vetrata in alluminio verniciato;
- f) il bagno è rivestito con piastrelle maiolicate, e completo di sanitari in porcellana e rubinetteria;
- g) l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubazione sottotraccia, che parte dal contatore principale ed alimenta i punti idrici della cucina e del bagno;
- h) l'impianto idrico di riscaldamento, autonomo per ogni piano, produce anche acqua calda per i servizi, ed è completo di caldaia alimentata con gas di città i sono radiatori in alluminio;
- i) l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori in rame, rivestiti con tubi di polivinile posti sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori, impianto di terra, ecc...

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione con la presenza di umidità in alcuni punti della camera e del bagno, la porta della camera da letto risulta danneggiata.

Gli elementi in c.a. dell'edificio necessitano di manutenzione e risanamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e da due loro famigliari (figli).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1998 al 11/06/2024	****omissis**** Proprieta' 1/2; ****omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI DE GALITIIS	30/09/1998	51875	9270
	Proprieta' 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRI IMMOBILIARI TERAMO	14/10/1998		7536
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO ATRI	16/10/1998	715	

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 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 15/02/2012
Reg. gen. 2876 - Reg. part. 261
Importo: € 240.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 12/07/2023
Reg. gen. 11558 - Reg. part. 8359
A favore di *****omissis***** Contro
*****omissis*****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

- Piano Regolatore Generale Vigente, Art.46 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B1: "zona residenziale ambito urbano".
- P.R.P. ZONA: D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario D Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A.
- STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema insediativo ZONA: B.2 - Art.18 P.T.C.P. Insediamenti recenti consolidati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Concessione Edilizia n. 4633 del 12 settembre 1995;
- Variante n. 2012 del 22 gennaio 1996;
- Variante n. 31665 del 22 novembre 1996;
- Variante n. 17629 del 09 luglio 1997;
- Permesso di abitabilità n. 353 del 22 gennaio 1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico sono riscontrate nel Permesso di Abitabilità citato e riferiscono alla normativa dell'epoca.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

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 Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3
Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo in condominio al quale si accede tramite scala esterna scoperta. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere, guardaroba, ripostiglio; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra; locale ispezione nel sottotetto sovrastante l'abitazione, non accessibile ma solo ispezionabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1815, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	97,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 97.150,00	100,00%	€ 97.150,00



Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3					
				Valore di stima:	€ 97.150,00

Valore di stima: € 97.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	18,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%

Valore finale di stima: € 68.005,00

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.

Alba Adriatica, li 12/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattioli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3
Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo in condominio al quale si accede tramite scala esterna scoperta. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere, guardaroba, ripostiglio; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra; locale ispezione nel sottotetto sovrastante l'abitazione, non accessibile ma solo ispezionabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1815, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Piano Regolatore Generale Vigente, Art.46 N.T.A., l'immobile ricade in ZONA B1: "zona residenziale ambito urbano". - P.R.P. ZONA: D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario D Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. - STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema insediativo ZONA: B.2 - Art.18 P.T.C.P. Insediamenti recenti consolidati.

Prezzo base d'asta: € 68.005,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.005,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Michetti 25, piano T-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1815, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	97,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi è abitato dai coniugi esegutati e da due loro figli. L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione. Dotato di impianto elettrico e riscaldamento. E' sprovvisto di certificazione energetica. L'immobile non è dotato di ascensore.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo in condominio al quale si accede tramite scala esterna scoperta. E' composto da 4 vani ed accessori e precisamente: soggiorno, cucina, disimpegno due camere, guardaroba, ripostiglio; sono inoltre presenti: piccola area al piano terra per accedere alla scala di cui sopra; locale ispezione nel sottotetto sovrastante l'abitazione, non accessibile ma solo ispezionabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esegutati e da due loro famigliari (figli).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 15/02/2012
Reg. gen. 2876 - Reg. part. 261
Importo: € 240.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis***** Formalità a carico
dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a TERAMO il 12/07/2023
Reg. gen. 11558 - Reg. part. 8359
A favore di *****omissis***** Contro
*****omissis*****
Formalità a carico dell'acquirente

