
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	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.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 311.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 25/09/2025, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Mirabili, 15 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montefino (TE) - Via Del Risorgimento

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione (Villa) allo stato grezzo, in corso di costruzione

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** - Villa ubicata a Montefino (TE) - Via Del Risorgimento

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)

CONFINI

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia confina con:

Strada Comunale Via Della Chiesa; Strada Provinciale Atri Mediana; Foglio 8 Part.lle 307, 263, 82, 44, 350, 79, 283 e 77.

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	85,18 mq	102,74 mq	0,50	51,37 mq	2,50 m	S1
Abitazione	162,36 mq	192,21 mq	1	192,21 mq	2,70 m	T
Abitazione	155,50 mq	186,36 mq	1	186,36 mq	2,70 m	1
Abitazione	31,11 mq	34,65 mq	1	34,65 mq	3,10 m	2
Sottotetto (autonomo)	83,50 mq	103,57 mq	0,20	20,71 mq	1,07 m	2
Porticato	94,74 mq	94,74 mq	0,30	28,42 mq	2,70 m	T
Terrazza	23,60 mq	23,60 mq	0,30	7,08 mq	2,70 m	1
Terrazza	9,22 mq	9,22 mq	0,25	2,31 mq	0,00 m	2
Giardino	1092,00 mq	1092,00 mq	0,18	196,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				719,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				719,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2003 al 12/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,53
Dal 12/01/2007 al 05/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 347 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 01 14 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,53
Dal 05/02/2010 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 380 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Gli ulteriori passaggi oltre in ventennio sono riportati sulle visure catastali storiche allegate alla perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	380			F3						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo stato attuale dell'immobile è al grezzo, privo di tutte le finiture, gli impianti e gli infissi interni ed esterni.

PATTI

Non presenti e/o rilevate.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di immobile allo stato grezzo, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni trattandosi di villa unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti e/o rilevate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: realizzata con fondazione e pilastri in c.a. e solai intermedi e di copertura a falde, in latero cemento, con tamponature in laterizio; La struttura è allo stato grezzo, priva di tutti gli impianti, le finiture interne ed esterne, degli infissi interni ed esterni, oltre a tutte le coibentazioni ed impermeabilizzazioni dei solai di copertura e delle pareti disperdenti. Esposizione: Su quattro lati (Nord, Sud, Est ed Ovest).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1994 al 10/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zaffagnini Gian carlo	12/04/1994	148533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	20/04/1994	4246	2675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2003 al 12/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciapini Biagio	02/12/2003	203996	34945
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/12/2003	19764	13155
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Galitiis Luigi	15/12/2006	87487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	10/01/2007	572	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi De Galitis	12/01/2007	87654	17274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/01/2007	1740	1214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	24/01/2007	374			

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/08/2007
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 3413
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: De Galitiis Luigi
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 88732
N° raccolta: 18010
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Teramo il 04/09/2018
Reg. gen. 12178 - Reg. part. 1656
Importo: € 48.190,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 24.095,40
Data: 17/07/2018
N° repertorio: 402319/1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/08/2025
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 10567
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di perizia è individuata nel vigente PRE del Comune di Montefino come:
Zona B2 - Completamento Urbano bassa densità.

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 non risulta agibile.

L'immobile, attualmente allo stato grezzo, è stato oggetto dei seguenti permessi edificatori:

- 1) Permesso di Costruire n. 377 del 11/08/2005;
- 2) D.I.A. prot. 4105 del 18/10/2005;
- 3) D.I.A. in Sanatoria prot. 3275 del 03/08/2009;
- 4) Permesso di Costruire P.E. 20/2009 del 15/03/2010;
- 5) D.I.A. prot. 2039 del 13/05/2010.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montefino (TE) - Via Del Risorgimento
Fabbricato per civile abitazione (Villa) allo stato grezzo, in corso di costruzione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 380, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 345.441,60

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un fabbricato in questa zona nel Comune di Montefino, di

medesime caratteristiche e di condizioni conservative “buone”, è pari a 580,00 – 800,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell’immobile (immobile allo stato grezzo) e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l’importo finale sulla base di 800 euro/m2 a cui va detratta una percentuale pari al 40% per lo stato grezzo in cui si trova, quindi il valore assunto per mq commerciale è pari ad € 480,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Montefino (TE) - Via Del Risorgimento	719,67 mq	480,00 €/mq	€ 345.441,60	100,00%	€ 345.441,60
				Valore di stima:	€ 345.441,60

Valore di stima: € 345.441,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 311.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un fabbricato in questa zona nel Comune di Montefino, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative “buone”, è pari a 580,00 – 800,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell’immobile (immobile allo stato grezzo) e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l’importo finale sulla base di 800 euro/m2 a cui va detratta una percentuale pari al 40% per lo stato grezzo in cui si trova, quindi il valore assunto per mq commerciale è pari ad € 480,00/mq

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.

Campli, li 05/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Inquadramento Territoriale (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Piantina rilievo (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Scheda riassuntiva (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 05/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montefino (TE) - Via Del Risorgimento
Fabbricato per civile abitazione (Villa) allo stato grezzo, in corso di costruzione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 380, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile oggetto di perizia è individuata nel vigente PRE del Comune di Montefino come: Zona B2 - Completamento Urbano bassa densità.

Prezzo base d'asta: € 311.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Montefino (TE) - Via Del Risorgimento		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 380, Categoria F3	Superficie	719,67 mq
Stato conservativo:	Trattasi di immobile allo stato grezzo, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione (Villa) allo stato grezzo, in corso di costruzione		
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 Teramo il 10/08/2007
Reg. gen. 15477 - Reg. part. 3413
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: De Galitiis Luigi
Data: 03/08/2007
N° repertorio: 88732
N° raccolta: 18010
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 dpr 602/73
Iscritto a Teramo il 04/09/2018
Reg. gen. 12178 - Reg. part. 1656
Importo: € 48.190,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 24.095,40
Data: 17/07/2018
N° repertorio: 402319/1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 08/08/2025
Reg. gen. 14248 - Reg. part. 10567
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente