
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Galizia Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Errore. Il segnalibro non è definito.	

INCARICO

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Geom. Galizia Fabio, con studio in Via Montorio, 23 - 64100 - Teramo (TE), email geom.galiziafabio@gmail.com, PEC fabio.galizia@geopec.it, Tel. 349 8053818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 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 Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21 (Coord. Geografiche: 42.574668, 13.994188)

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel Comune di Atri (TE), in via Emilio Mattucci n. 21 mentre l'indirizzo catastale risulta essere ancora Viale Risorgimento n. 137. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi. Completa l'unità immobiliare un locale di sgombero e un fondaco al piano seminterrato per una superficie complessiva lorda di 178,82 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Atri (TE) al foglio 69, particella 280, subalterno 10, categoria A/2, Rendita € 661,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale ma non pienamente alla Licenza Edilizia n. 1267 del 20/09/1973 e sue successive modifiche rilasciate dal Comune di Atri, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

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 Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sul lato nord con Strada Comunale Viale Sant'Antonio, lato est particella 281, lato sud Strada Statale 553, lato ovest con particella 279.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,69 mq	156,06 mq	1	156,06 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	48,10 mq	48,10 mq	0,25	12,03 mq	2,90 m	1
Cantina	46,57 mq	53,63 mq	0,20	10,73 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				178,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2005 al 04/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 280, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8

		Rendita € 661,06 Piano 1-S1
Dal 04/03/2005 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 280, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 178 mq Rendita € 661,06 Piano 1-S1
Dal 02/08/2007 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 280, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 178 mq Rendita € 661,06 Piano 1-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	280	10		A2	4	8	178 mq	661,06 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'indirizzo catastale risulta essere ancora VIALE DEL RISORGIMENTO n. 137 ma la toponomastica è stata cambiata, ma non aggiornata catastalmente e l'indirizzo dell'immobile attuale è VIA EMILIO MATTUCCI n. 21.

PATTI

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo sufficiente, in quanto lo stesso risulta avere tutte le finiture che sono: pavimenti in marmo e gress, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro, i muri risultano tinteggiati. L'impianto

elettrico e idrico risultano funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Emilio Mattucci n.21 del Comune di Atri (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a ridosso dalla SS553 denominata per il tratto urbano via Emilio Mattucci. Condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in discreto stato conservativo ed è costituito da una struttura in muratura portante con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere sufficiente al piano. Lo stesso è posizionato al piano primo ed è così costituito: risulta costituito da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi. Completa l'unità immobiliare un locale di sgombero e un fondaco al piano seminterrato. L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. L'immobile risulta avere tutte le finiture che sono: pavimenti in marmo e gress, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro, i muri risultano tinteggiati. L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2005 al 02/08/2007	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DE GALITIIS LUIGI		80388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	31/03/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAIETA MARCO	02/08/2007	6915	3207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	20/08/2007	15090	9565
		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;
- 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 di Teramo aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Teramo il 07/08/2007
Reg. gen. 15091 - Reg. part. 3328
Quota: 1
Importo: € 312.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 156.000,00
Spese: € 156.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: FAIETA MARCO
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 6916
N° raccolta: 3208

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a TERAMO il 12/12/2022
Reg. gen. 1523 - Reg. part. 1114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Atri, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona Art.7 Ambiti misti 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.

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atri e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza Edilizia n. 1267 del 20/09/1973 "Costruzione immobile); - Licenza Edilizia n8940 del 18/12/1975 (Variante); - Concessione Edilizia n. 2067 del 03/01/1978 (Variante); Concessione Edilizia n. 30 del 15/04/2002; Licenza Abitabilità del 08/10/1980. In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione. Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od 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 Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21
Appartamento ubicato nel Comune di Atri (TE), in via Emilio Mattucci n. 21 mentre l'indirizzo catastale risulta essere ancora Viale Risorgimento n. 137. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi. Completa l'unità immobiliare un locale di sgombero e un fondaco al piano seminterrato per una superficie complessiva lorda di 178,82 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Atri (TE) al foglio 69, particella 280, subalterno 10, categoria A/2, Rendita € 661,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale ma non pienamente alla Licenza Edilizia n. 1267 del 20/09/1973 e sue successive modifiche rilasciate dal Comune di Atri, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 280, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 187.761,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21	178,82 mq	1.050,00 €/mq	€ 187.761,00	100,00%	€ 187.761,00
Valore di stima:					€ 187.761,00

Valore di stima: € 187.761,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 178.372,95

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Galizia Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21

Appartamento ubicato nel Comune di Atri (TE), in via Emilio Mattucci n. 21 mentre l'indirizzo catastale risulta essere ancora Viale Risorgimento n. 137. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi. Completa l'unità immobiliare un locale di sgombero e un fondaco al piano seminterrato per una superficie complessiva lorda di 178,82 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Atri (TE) al foglio 69, particella 280, subalterno 10, categoria A/2, Rendita € 661,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale ma non pienamente alla Licenza Edilizia n. 1267 del 20/09/1973 e sue successive modifiche rilasciate dal Comune di Atri, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 280, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Atri, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona Art.7 Ambiti misti consolidati.

Prezzo base d'asta: € 178.372,95

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.372,95

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Atri (TE) - VIALE EMILIO MATTUCCI N.21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 280, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	178,82 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo sufficiente, in quanto lo stesso risulta avere tutte le finiture che sono: pavimenti in marmo e gress, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con doppio vetro, i muri risultano tinteggiati. L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nel Comune di Atri (TE), in via Emilio Mattucci n. 21 mentre l'indirizzo catastale risulta essere ancora Viale Risorgimento n. 137. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un ripostiglio, un corridoio e tre balconi. Completa l'unità immobiliare un locale di sgombero e un fondaco al piano seminterrato per una superficie complessiva lorda di 178,82 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Atri (TE) al foglio 69, particella 280, subalterno 10, categoria A/2, Rendita € 661,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale ma non pienamente alla Licenza Edilizia n. 1267 del 20/09/1973 e sue successive modifiche rilasciate dal Comune di Atri, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		