
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE DEL 05/05/2026

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	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
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
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 12/11/2025, 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 14/11/2025 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) - Via Fonte Canale 40, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito al Piano Quarto di fabbricato a maggiore consistenza

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - Via Fonte Canale 40, piano 4

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'appartamento oggetto di E.I. confina con vano scala condominiale ed in tondo con area condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,93 mq	142,75 mq	1	142,75 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	12,55 mq	12,55 mq	0,25	3,14 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				145,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1999 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 vani Rendita € 453,19 Piano 4
Dal 29/04/2005 al 06/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 453,19 Piano 4
Dal 06/07/2021 al 03/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 453,19 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per gli ulteriori passaggi vedasi visura storica catastale allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	401	11		A2	3	6.5 vani	144 mq	453,19 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla piantina catastale acquisita si evidenziano alcune lievi difformità relativamente ad alcuni divisori interni, come meglio individuato sulle piantina di rilievo, pertanto sarà necessario aggiornare la piantina mediante deposito di tipo DOCFA.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

PATTI

Non presenti e/o rilevate..

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e può essere subito fruibile.

PARTI COMUNI

Risultano comuni tutti i locali condominiali ai sensi dell'art 1117 cc come stabilito dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti e/o rilevate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima, consta di un appartamento per civile abitazione sito al piano quarto sottotetto di fabbricato a maggiore consistenza ubicato nella zona collinare prospiciente la litoranea adriatica nel comune di Atri, realizzato nell'anno 1994, con affacci su area cortiliva condominiale. Il fabbricato è con struttura puntiforme in c.a. con tamponature in laterizio e solai intermedi in latero-cemento, finitura del paramento esterno con intonaco civile e tinteggiatura. La copertura dell'edificio a maggiore consistenza è con tetto in latero-cemento a falde. L'accesso all'appartamento avviene da androne condominiale a cui si accede da portone condominiale che affaccia su area di accesso condominiale, per mezzo di scala o ascensore. Gli infissi sono in legno color rovere mentre i sistemi oscuranti sono con tapparelle in pvc di colore bianco. L'appartamento composto da Soggiorno/pranzo, cucina, n.2 Bagni, n.2 Camere, Studio, n.2 ripostigli oltre a disimpegno e balcone. Lo stato di manutenzione è buono. Le pavimentazioni interne sono del tipo in gres. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di accesso è blindato classico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è riscaldato tramite caldaia a gas con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia e a norma per l'epoca di installazione, da verificare se a norma per l'attuale normativa. Gli scarichi della palazzina sono immessi nella fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dall'esecutato e dalla propria famiglia, come meglio evidenziato nello stato di famiglia e di residenza allegato alla repazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1999 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Donatella Quartuccio	12/04/1999	26476	7102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	27/04/1999		3182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	03/05/1999	885	
Dal 29/04/2005 al 12/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Teresa Mastroilli	29/04/2005	16550	3983
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/05/2005		4446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atri	13/05/2005	320	

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 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/05/2005
Reg. gen. 7486 - Reg. part. 1483
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 153.000,00
Rogante: Mastrorilli Maria Teresa
Data: 25/04/2005
N° repertorio: 16551
Note: Ipoteca di rinnovazione del 04/04/2025 R.G. 5778 R.P. 726

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 02/05/2023
Reg. gen. 7322 - Reg. part. 5210
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 23/04/2024

Reg. gen. 6715 - Reg. part. 5020

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 insiste il fabbricato a maggiore consistenza di cui è parte l'appartamento oggetto di perizia è individuata nel vigente PRG del Comune di Atri come di seguito:

- NTA Art. 16 Agglomerati extraurbani residenziali

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.

Immobile realizzato in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 159/92 del 07/07/1992;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 188/05 del 02/12/2005.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato assentito eccetto che per la veranda sul lato nord dell'edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.134,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 18.230,09

Giusta assemblea condominiale del 06/03/2026 sono stati approvati i lavori di straordinaria manutenzione che prevedono interventi straordinari sulle facciate, sul tetto e sull'area condominiale esterna.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - Via Fonte Canale 40, piano 4
Appartamento per civile abitazione sito al Piano Quarto di fabbricato a maggiore consistenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.123,00
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 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 Atri, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 680,00 – 1000,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla

base di 700 euro/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Atri (TE) - Via Fonte Canale 40, piano 4	145,89 mq	700,00 €/mq	€ 102.123,00	100,00%	€ 102.123,00
				Valore di stima:	€ 102.123,00

Valore di stima: € 102.123,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.150,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali per straordinaria manutenzione già deliberate	18.230,00	€

Valore finale di stima: € 67.500,00

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 Atri, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 680,00 – 1000,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 700 euro/m2.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rappresenta che giusta riunione del 06/03/2026 sono state deliberate spese di straordinaria manutenzione che incidono sulla quota millesimale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per un importo pari ad € 18.230,09. Tale somma, da considerarsi a carico dell'acquirente, viene considerata come decurtazione nel prezzo di vendita rispetto al prezzo di stima.

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.

Campoli, li 05/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto conto oneri condominiali (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Inquadramento territoriale (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Piantina catastale (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Piantina rilievo (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Schema riassuntivo lotto (Aggiornamento al 14/02/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 05/05/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale assemblea e preventivo spese (Aggiornamento al 05/05/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atri (TE) - Via Fonte Canale 40, piano 4
Appartamento per civile abitazione sito al Piano Quarto di fabbricato a maggiore consistenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato a maggiore consistenza di cui è parte
l'appartamento oggetto di perizia è individuata nel vigente PRG del Comune di Atri come di seguito: -
NTA Art. 16 Agglomerati extraurbani residenziali

Prezzo base d'asta: € 67.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Atri (TE) - Via Fonte Canale 40, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	145,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato buono di conservazione, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e può essere subito fruibile.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito al Piano Quarto di fabbricato a maggiore consistenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dall'esecutato e dalla propria famiglia, come meglio evidenziato nello stato di famiglia e di residenza allegato alla repazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 16/05/2005
Reg. gen. 7486 - Reg. part. 1483
Importo: € 306.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 153.000,00
Rogante: Mastrorilli Maria Teresa
Data: 25/04/2005
N° repertorio: 16551
Note: Ipoteca di rinnovazione del 04/04/2025 R.G. 5778 R.P. 726

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 02/05/2023
Reg. gen. 7322 - Reg. part. 5210
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23/04/2024
Reg. gen. 6715 - Reg. part. 5020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente