
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

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	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 295.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 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 Atri (TE) - VIA DEL RISORGIMENTO

DESCRIZIONE

ABITAZIONE IN VILLA

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 Atri (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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

LA VILLETTA CONFINA SU TRE LATI CON LE P.LLE 404, 517, 210 E PARETE IN ADERENZA CON ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA CON IL SUB N. 5, SALVO ALTRI O VARIATI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	200,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	T-1
BALCONI-TERRAZZO	270,00 mq	270,00 mq	0,20	54,00 mq	0,00 m	T-1-2
GARAGE-FONDACO-SOFFITTA	235,00 mq	270,00 mq	0,33	89,10 mq	0,00 m	S1-2
GIARDINO ESCLUSIVO	300,00 mq	300,00 mq	0,18	54,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				417,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				417,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 186, Sub. 3 Categoria A8 Cl.1, Cons. 12,5 Rendita € 1.872,16 Piano S1-T-1-2
Dal 11/01/2005 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 186, Sub. 3 Categoria A8 Cl.1, Cons. 12,5 Superficie catastale 350 mq Rendita € 1.872,16 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	186	3		A8	1	12,5	350 mq	1872,16 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a seguito della realizzazione di nuovi locali interni pertanto dovrà essere regolarizzata con pratica in sanatoria e si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Atri in zona centrale, vicinissima al centro storico, in luogo di interesse prevalentemente residenziale e commerciale, ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è buona, soleggiato, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile trovasi in un discreto stato di conservazione. In alcuni punti dell'abitazione sono state riscontrate delle infiltrazioni di acqua piovana causate da una mancata manutenzione. Sono necessari interventi anche sul terrazzo esterno al piano terra che in alcuni punti ha causato infiltrazioni ai locali sottostanti al piano interrato, il tutto sempre dovuto ad una mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

E' PRESENTE UNA CORTE COMUNE CON ALTRA VILLETTA, ESSENDO COME TIPOLOGIA BIFAMILIARE, INDIVIDUATA NELL'ELABORATO PLANIMETRICO CON IL SUB N. 1 (B.C.N.C. AI SUB NN. 3-5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, impianti autonomi. La villetta è disposta su n. 4 livelli dal piano interrato al piano secondo sottotetto con infissi e persiane in legno, pavimentazione in cotto, citofono, radiatori in alluminio. E' presente un grande giardino all'esterno e accesso da una piccola corte comune ad altra unità immobiliare. La scalinata presenta pedate in parquet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE UNITAMENTE AL SUO NUCLEO FAMILIARE. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1990 al 11/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			(.....)		7916
		Registrazione			
Dal 11/01/2005 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio di Teramo	15	2	
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 Teramo aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante d
Iscritto a TERAMO il 0
Reg. gen. 9 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: €
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 2
N° repertorio: 2
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante d
Iscritto a TERAM
Reg. gen. 9 Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: €
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 2
N° repertorio:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da:
Iscritto a
Reg. gen. - Reg. part
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante
Data: 2
N° repertorio
N° raccolta: 1
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da:
Iscritto a
Reg. gen. - Reg. part
Quota: 1/1
Importo: € 504.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 504.000,00
Rogante:
Data: 1
N° repertorio

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a
Reg. gen. - Reg. part
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO
Reg. gen. - Reg. part. 1
Quota: 1/1
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 l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente ammonta a complessivi euro 1.000,00 salvo errori e/o ricalcoli in fase di redazione degli annotamenti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nel vigente piano regolatore del comune di Atri in zona denominata "Art.7 Ambiti misti consolidati".

Si allega stralcio delle N.T.A.

1. Definizione

Costituiscono l'insieme delle aree, all'interno del territorio urbanizzato, in gran parte edificate con precedenti Piani

Regolatori, nelle quali si individua l'esigenza di consentire nuove possibilità di insediamento, migliorando la qualità e

l'estetica urbana.

2. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalla legislazione nazionale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 con la

sola condizione che l'altezza massima non superi i 7,50 m e che la superficie coperta non ecceda il 70% della superficie

fondiaria. Sono sempre fatti salvi i volumi e le altezze esistenti regolarmente assentiti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione; il volume realizzato dovrà in ogni caso rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del D.M. n.

1444/68. È consentita la realizzazione di 3 piani fuori terra (massimo 10 m) nel rispetto di una distanza minima dal

confine pari a 5 m che potrà comunque essere ridotta con atto trascritto fra confinanti, diversamente dalla distanza

minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano che, invece, resta inderogabile nei seguenti casi:

- sopraelevazione sul sedime di edifici esistenti;
- nuova costruzione e/o ampliamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'EDIFICIO E' STATO REALIZZATO CON ULTIMA CONCESSIONE N. 94/90 PER L'AMPLIAMENTO E PARZIALE RISTRUTTURAZIONE DI UNA CASA A DUE APPARTAMENTI E SANATORIA PER REALIZZAZIONE GARAGE INTERRATO.

LE TAVOLE GRAFICHE DI PROGETTO CORRISPONDONO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI.

E' STATA RILASCIATA AGIBILITA' IN DATA 31/07/1990.

INOLTRE SONO STATE RILASCIATI TITOLI EDILIZI PER REALIZZAZIONE MURI CONTROTERRA E RECINZIONE OVVERO NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI IN DATA 02.04.1974 E LICENZA EDILIZIA DEL 06.10.1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED I PROGETTI ALLEGATI ALLE ULTIME AUTORIZZAZIONI.

IN DETTAGLIO SONO STATE REALIZZATE NUOVI LOCALI ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE CON MODIFICA DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA E PERTANTO SI DOVRA' PROCEDERE CON PRATICA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36-37 DEL D.P.R. 380/2001.

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** - Villa ubicata a Atri (TE) - VIA DEL RISORGIMENTO
ABITAZIONE IN VILLA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 186, Sub. 3, Categoria A8 Valore di stima del bene: € 375.390,00

Per la valutazione dell'immobile viene preso in considerazione il valore minimo registrato presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare considerato anche lo stato di manutenzione e conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Atri (TE) - VIA DEL RISORGIMENTO	417,10 mq	900,00 €/mq	€ 375.390,00	100,00%	€ 375.390,00
Valore di stima:					€ 375.390,00

Valore di stima: € 375.390,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 295.312,00 ed in cifra tonda € 295.000,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 30/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Altri allegati - Vista satellitare su base PRG
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e catastali storiche
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - Perizia immobiliare versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Atri (TE) - VIA DEL RISORGIMENTO

ABITAZIONE

IN

VILLA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 186, Sub. 3, Categoria A8
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel vigente piano regolatore del comune di Atri in zona denominata "Art.7 Ambiti misti consolidati". Si allega stralcio delle N.T.A. 1. Definizione Costituiscono l'insieme delle aree, all'interno del territorio urbanizzato, in gran parte edificate con precedenti Piani Regolatori, nelle quali si individua l'esigenza di consentire nuove possibilità di insediamento, migliorando la qualità e l'estetica urbana. 2. Interventi Nel rispetto delle distanze stabilite dalla legislazione nazionale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 con la sola condizione che l'altezza massima non superi i 7,50 m e che la superficie coperta non ecceda il 70% della superficie fondiaria. Sono sempre fatti salvi i volumi e le altezze esistenti regolarmente assentiti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione; il volume realizzato dovrà in ogni caso rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del D.M. n. 1444/68. È consentita la realizzazione di 3 piani fuori terra (massimo 10 m) nel rispetto di una distanza minima dal confine pari a 5 m che potrà comunque essere ridotta con atto trascritto fra confinanti, diversamente dalla distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano che, invece, resta inderogabile nei seguenti casi: - sopraelevazione sul sedime di edifici esistenti; - nuova costruzione e/o ampliamento.

Prezzo base d'asta: € 295.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Atri (TE) - VIA DEL RISORGIMENTO		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 186, Sub. 3, Categoria A8	Superficie	417,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile trovasi in un discreto stato di conservazione. In alcuni punti dell'abitazione sono state riscontrate delle infiltrazioni di acqua piovana causate da una mancata manutenzione. Sono necessari interventi anche sul terrazzo esterno al piano terra che in alcuni punti ha causato infiltrazioni ai locali sottostanti al piano interrato, il tutto sempre dovuto ad una mancata manutenzione.		
Descrizione:	ABITAZIONE IN VILLA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE UNITAMENTE AL SUO NUCLEO FAMILIARE. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.		

ASTE