

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Donato Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 339/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 339/2016 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.190,40	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 11/11/2016, il sottoscritto Ing. De Donato Pierluigi, con studio in Via Ignazio Rozzi, 8 - 64100 - Teramo (TE), email pide@iol.it, PEC pierluigi.dedonato@ingte.it, Tel. 339 7236043, Fax 0861 245689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Atri (TE) - Via Salvo D'Acquisto, 35

DESCRIZIONE

Villetta a schiera, ubicata in zona semicentrale del comune di Atri, costituita al piano seminterrato da portico, locale cantina, disimpegno, ripostiglio e w.c.; al piano rialzato da zona pranzo-soggiorno con relativo balcone, cucina, disimpegno e w.c.; al piano primo da tre camere da letto con relativi balconi, w.c. e disimpegno; al piano secondo sottotetto da locale soffitta e lavatoio; comprese le relative pertinenze. È presente una scala interna per il collegamento tra i vari livelli e un montacarichi. Al piano seminterrato è presente un box- garage. L'area esterna di proprietà risulta in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, è disposta su due livelli collegati da una scala esterna anch'essa pavimentata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Atri (TE) - Via Salvo D'Acquisto, 35

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:

- a sud con la via Salvo D'Acquisto
- a est con l'immobile censito al catasto terreni del Comune di Atri al foglio 74, p.lla 697, intestato a #

- a ovest con l'immobile censito al NCEU del Comune di Atri al foglio 74, p.lla 757, sub.5, intestato a #

Salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta a schiera	53,76 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 m	Rialzato
Villetta a schiera	51,00 mq	61,80 mq	1,00	61,80 mq	2,70 m	Primo
Cantina	51,50 mq	61,04 mq	0,20	12,21 mq	2,40 m	Seminterrato
Box	32,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	2,40 m	Seminterrato
Sottotetto (autonomo)	73,00 mq	84,00 mq	0,20	16,80 mq	1,35 m	Secondo sottotetto
Balcone scoperto	33,42 mq	38,10 mq	0,25	9,53 mq	0,00 m	Rialzato-piano primo
Giardino	0,00 mq	48,00 mq	0,18	8,64 mq	0,00 m	
Area esterna pavimentata	0,00 mq	110,00 mq	0,20	22,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				214,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per ciò che attiene le altezze si precisa che:

- l'altezza del piano seminterrato è di 2,40m
- l'altezza del piano terra e del primo piano è di 2,70m
- l'altezza del piano secondo sottotetto varia da 0,30m a 2,40m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2006 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 16/03/2006 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9vani

		Superficie catastale 214 mq Rendita € 883,14 Piano S1-T-1-2
Dal 14/04/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 14/04/2006 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9vani Rendita € 883,14 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 11/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 757, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9vani Superficie catastale 214 mq Rendita € 883,14 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
	74	757	9		A2	5	9vani	214 mq	883,14	S1-T-1-2	
	74	757	10		C6	2	32 mq	37 mq	51,23	S1	

Corrispondenza catastale

Per ciò che attiene le volumetrie e le superfici complessive non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulle planimetrie catastali esistenti.

L'immobile oggetto di stima è ora alla via Salvo D'Acquisto,35 (già via da denominare di via Giovanni Falcone).

PRECISAZIONI

La villetta a schiera oggetto di stima è ubicata in zona semicentrale del Comune di Atri alla via Salvo D'Acquisto, 35. I collegamenti stradali sono buoni, l'ambiente economico sociale, i servizi sociali e commerciali sono buoni.

Il clima è quello tipico della zona collinare.

PATTI

La vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a schiera oggetto di stima ha pianta rettangolare presenta tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Gode di un'ottima posizione panoramica e buona esposizione. La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano e la relativa copertura sono in latero-cemento.

Le caratteristiche costruttive e rifiniture dell'unità immobiliare oggetto di stima sono le seguenti:

- le pareti interne e i soffitti risultano tutti intonacati e tinteggiati,
- pavimento in piastrelle di cotto in ottimo stato,
- 3 bagni, di cui due dotati di doccia, tutti con rivestimento in piastrelle e sanitari in porcellana in buono stato di conservazione,
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, funzionante per quanto è stato possibile accertare visivamente, dotato di un numero sufficiente di prese, punti luce ed interruttori,
- impianto termico sanitario autonomo con radiatori in alluminio in numero idoneo ed in ottime condizioni,
- porte interne in legno in ottimo stato di conservazione,
- infissi in alluminio verniciato, con taglio termico, doppi vetri e persiane in pvc, il tutto in buono stato di conservazione,
- presente montacarichi per persone che collega il piano seminterrato, rialzato e primo piano, perfettamente funzionante, per quanto è stato possibile accertare,
- portoncino di ingresso del tipo blindato,
- distribuzione planimetrica degli spazi buona,
- balconi con pavimentazione in piastrelle in buono stato di conservazione,
- box auto con pavimentazione in piastrelle, dotato di allaccio idrico, porta di accesso scorrevole,
- area esterna in parte pavimentata con piastrelle e in parte adibita a giardino,
- scala esterna di collegamento tra i due livelli pavimentata con piastrelle,
- muri esterni di confine rivesti con piastrelle in buono stato di conservazione,
- le finiture esterne sono in mattoni faccia vista,

- recinzione esterna metallica lato strada, del tipo plastificato sui restanti lati in buono stato di conservazione,
- i cancelli dell'ingresso pedonale e carrabile sono metallici, quello carrabile è del tipo elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1988 al 10/09/2000	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uffici del registro del Comune di Atri	10/11/1988	11140	7943
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Uff.Reg. di Atri	17/10/1988	52	149		
Dal 11/09/2000 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Maria Teresa Mastrorilli	11/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Teramo	06/10/2000	12010	7929
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Mari Teresa Mastrorilli	14/04/2006		
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Teramo	10/05/2006	8642	5123
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 del Territorio di Teramo aggiornate al 31/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
 Quota: 1/1
 Importo: € _____
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € _____
 Spese: € 1/_____
 Rogante: _____
 Data: 1 _____
 N° repertorio: _____
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ Reg. part. _____
 Quota: 1/1
 Importo: € _____
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € _____
 Spese: € _____
 Percentuale interest _____ %

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art.77DPR602/73 int.dall'art.16 D.LGS N.46 del

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: €

Percentuale interessi: %

Rogante: Atto Pubblico Amministrativo

Data: 1

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma articolo 77 DPR 602/73 intr.dall'art.16 D.LGS. N.46 del

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: €

Rogante: Atto Pubblico Amministrativo

Data: 1)

N° repertorio: 1

N° raccolta: ;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: €

Data:

N° repertorio:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il

Reg. g. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo:

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

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** - Villetta ubicata a Atri (TE) - Via Salvo D'Acquisto, 35
 Villetta a schiera, ubicata in zona semicentrale del comune di Atri, costituita al piano seminterrato da portico, locale cantina, disimpegno, ripostiglio e w.c.; al piano rialzato da zona pranzo-soggiorno con relativo balcone, cucina, disimpegno e w.c.; al piano primo da tre camere da letto con relativi balconi, w.c. e disimpegno; al piano secondo sottotetto da locale soffitta e lavatoio; comprese le relative pertinenze. È presente una scala interna per il collegamento tra i vari livelli e un montacarichi. Al piano seminterrato è presente un box- garage. L'area esterna di proprietà risulta in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, è disposta su due livelli collegati da una scala esterna anch'essa pavimentata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 757, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 74, Part. 757, Sub. 10, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 300.272,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo. La media dei prezzi di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici caratteristici del bene oggetto di stima: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, la situazione del mercato; inoltre il valore è stato diminuito di una quota tale da tenere conto delle spese tecniche, di procedura e per l'ottenimento del certificato di agibilità. 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 all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Atri (TE) - Via Salvo D'Acquisto, 35	214,48 mq	1.400,00 €/mq	€ 300.272,00	100,00	€ 300.272,00
				Valore di stima:	€ 300.272,00



Valore di stima: € 300.272,00

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 210.190,40



Il valore del bene proposto per la vendita è stato abbattuto rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato del 30%, sia in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della mancanza del certificato di agibilità e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.



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 26/05/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Donato Pierluigi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Atri (TE) - Via Salvo D'Acquisto, 35
Villetta a schiera, ubicata in zona semicentrale del comune di Atri, costituita al piano seminterrato da portico, locale cantina, disimpegno, ripostiglio e w.c.; al piano rialzato da zona pranzo-soggiorno con relativo balcone, cucina, disimpegno e w.c.; al piano primo da tre camere da letto con relativi balconi, w.c. e disimpegno; al piano secondo sottotetto da locale soffitta e lavatoio; comprese le relative pertinenze. È presente una scala interna per il collegamento tra i vari livelli e un montacarichi. Al piano seminterrato è presente un box- garage. L'area esterna di proprietà risulta in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, è disposta su due livelli collegati da una scala esterna anch'essa pavimentata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 757, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 74, Part. 757, Sub. 10, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 210.190,40



