

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

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	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	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2026 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 15/03/2026, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO DI UNA PICCOLA PALAZZINA PLURIFAMILIARE ED ARTIGIANALE ESISTENTE IN VIA ROMA N. 25 A MARTINSICURO (TE).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1

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'unità immobiliare confina a:

- nord con civile abitazione distinta con il sub. n. 5;
- sud con civile abitazione distinta con il sub. n. 7;
- ovest con vano scala condominiale distinto con il sub. n. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	76,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	1
BALCONE	18,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2099, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2099, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 374,43 Piano 1

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
	6	2099	6	1	A2	3	5	97 mq	374,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Teramo. In dettaglio sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione di spazi interni;
- realizzazione locale ripostiglio nella zona giorno;
- balcone esterno di dimensioni inferiori.

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Sono presenti i seguenti beni comuni:

- sub 1 ovvero il vano scala ai vari livelli;

- sub 4 ovvero l'area esterna dove sono presenti dei posti auto non assegnati ad uso esclusivo alle singole unità immobiliari e pertanto non regolamentati in quanto non costituito il Condominio con relativo Regolamento. Inoltre si precisa che nel sub 4, area comune a tutti i sub, risulta installata una tettoia di copertura di detti posti auto della quale a seguito di accesso atti in Comune non risultano titoli edilizi rilasciati per la sua installazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai e tetto copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio, finitura delle facciate con intonaco tinteggiato. L'abitazione presenta infissi in legno doppio vetro con persiane in legno, impianti elettrici del tipo sottotraccia con quadro e contatore autonomo, impianto idro-termo-sanitario con tubazioni in rame sottotraccia e caldaia e contatore autonomo con radiatori in alluminio, portoncino blindato, porte interne in legno, pavimentazione prevalente in gres porcellanato. Scalinata di ingresso in granito. E' presente centrale autoclave.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2002 al 02/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	06/03/2002	193965	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	08/03/2002	2499	
		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 18/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/11/2009
Reg. gen. 18406 - Reg. part. 4402
Quota: 1/1
Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 61.000,00
Spese: € 61.000,00
Percentuale interessi: 3,504 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 02/11/2009
N° repertorio: 234068
N° raccolta: 53420
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/03/2010
Reg. gen. 4640 - Reg. part. 1216
Quota: 1/1
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 41.000,00
Spese: € 41.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 22/03/2010
N° repertorio: 235415
N° raccolta: 54396



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 10/10/2016

Reg. gen. 12928 - Reg. part. 8772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 09/02/2026

Reg. gen. 1940 - Reg. part. 1429

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' RISULTANO PARI A CIRCA EURO 700,00.

SI PRECISA CHE LE FORMALITA' DI CUI ALLA PROCEDURA N. 359/2016 ESTINTA IN DATA 30-03-2022, GRAVANTI SUGLI STESSI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA N. 10/2026, RISULTANO NON ANCORA CANCELLATE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio trovasi nel vigente Piano Regolatore del Comune di Martinsicuro in zona di completamento B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggiore consistenza è stato realizzato in due fasi distinte.

La prima parte della struttura, costruzione del fabbricato fino al piano terra, è stata realizzata con i seguenti titoli:

- C.E. n. 83 del 08-10-1977;
- C.E. n. 322 del 11-04-1978;
- C.E. n. 322/a del 18-06-1981;
- C.E. n. 322/b del 27-12-1983.

E' stato rilasciato il collaudo della struttura piano terra in data 26-10-1983 al n. 9415 genio civile Teramo.

E' stata realizzata la recinzione esterna con Licenza Edilizia n. 387 del 16-12-1975 e D.I.A. n. 69/97 Prot. n. 13867 del 04-08-1997 quest'ultima solo per la parte che costeggia Via Roma.

La seconda parte della struttura, costruzione in sopraelevazione del fabbricato, fino al piano copertura, è stata realizzata con i seguenti titoli:

- C.E. n. 23 del 10-04-1997;

- C.E. n. 33 del 29-04-1999;
- C.E. n. 33/a del 23-10-2000;
- C.E. n. 33/b del 05-01-2001.

In data 30-01-2008 è stata rilasciata agibilità esclusivamente del piano terra.

NON RISULTA PRESENTE L'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO E DEI RESTANTI SUBALTERNI.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Martinsicuro.

In dettaglio sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione di spazi interni;
- realizzazione locale ripostiglio nella zona giorno;
- balcone esterno di dimensioni inferiori.

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edificio non è costituito in condominio, come dichiarato dal debitore, in quanto composto da n. 5 abitazioni e un locale artigianale. All'esterno della palazzina non sono presenti targhe di "Gestioni Immobiliari" pertanto non si è a conoscenza di eventuale presenza di vincoli od oneri condominiali che, qualora presenti, resteranno a carico dell'aggiudicatario per l'anno corrente e quello precedente come per legge.

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 Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO DI UNA PICCOLA PALAZZINA PLURIFAMILIARE ED ARTIGIANALE ESISTENTE IN VIA ROMA N. 25 A MARTINSICURO (TE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2099, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1	94,25 mq	900,00 €/mq	€ 84.825,00	100,00%	€ 84.825,00
Valore di stima:					€ 84.825,00

Valore di stima: € 84.825,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, Variazione Catastale Unità Immobiliare, Deposito SCAGI di Agibilità	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 55.136,25 ed in cifra tonda € 55.000,00

Per la valutazione dell'abitazione si è preso come riferimento la comparazione di atti pubblici stipulati dagli anni 2020 agli anni 2023 per beni simili nel raggio di 300 metri dal luogo ove è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Si è tenuto presente inoltre della vetustà dell'appartamento di oltre 25 anni di vita, sprovvisto di fondaco e garage, della sua esposizione, dell'assenza di cappotto termico sulle pareti (non isolate termicamente), l'assenza di impianti fotovoltaici e/o di integrazione solare (A.C.S.).

Si è tenuto conto dell'assenza del certificato di Agibilità e dell'obbligo di deposito di una Sanatoria Edilizia ai sensi dell'ART. 36-37 del D.P.R. n. 380/2001 da depositare in Comune ai fini della regolarizzazione e dell'aggiornamento della planimetria catastale e tutti i rischi assunti per mancata garanzia.

SI RIBADISCE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE NECESSITA DI SANATORIA EDILIZIA, CATASTALE E DEFINIZIONE PRATICA DI AGIBILITA'.

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 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carradori Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetria Catastale
- ✓ Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- ✓ Ispezioni Catastali e Storiche
- ✓ Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Titoli Edilizi - Urbanistica
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Vista Satellitare
- ✓ Quadro di Comparazione Atti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO DI UNA PICCOLA PALAZZINA PLURIFAMILIARE ED
ARTIGIANALE ESISTENTE IN VIA ROMA N. 25 A MARTINSICURO (TE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2099, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio trovasi nel vigente Piano Regolatore del Comune di Martinsicuro in
zona di completamento B1.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Roma n. 25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2099, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	94,25 mq
Stato conservativo:	L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione e non risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO DI UNA PICCOLA PALAZZINA PLURIFAMILIARE ED ARTIGIANALE ESISTENTE IN VIA ROMA N. 25 A MARTINSICURO (TE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/11/2009
Reg. gen. 18406 - Reg. part. 4402
Quota: 1/1
Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 61.000,00
Spese: € 61.000,00
Percentuale interessi: 3,504 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 02/11/2009
N° repertorio: 234068
N° raccolta: 53420
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/03/2010
Reg. gen. 4640 - Reg. part. 1216
Quota: 1/1
Importo: € 82.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 41.000,00
Spese: € 41.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 22/03/2010
N° repertorio: 235415
N° raccolta: 54396

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 10/10/2016
Reg. gen. 12928 - Reg. part. 8772
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 09/02/2026
Reg. gen. 1940 - Reg. part. 1429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente