

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 03/09/2024, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2024 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 Verrazzano, 16, interno 10, piano 2

Appartamento di civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Verrazzano, 16, interno 10, piano 2

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

L'edificio condominiale confina ad est con la p.lla 2615 intesta a **** Omissis ****, a sud e ovest con la p.lla 1794, ad ovest con la p.lla 1793 **** Omissis ****, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	33,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2024 al 22/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 618, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 07/10/2024 al 08/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 618 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.07.40

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	618	12	1	A2	2	6,5	104 mq	402,84 €	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	618				Ente Urbano		00.07.40 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, relativamente al balcone sul lato sud reso continuo, è necessario in caso di aggiudicazione l'aggiornamento al catasto fabbricati prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, le finiture e i materiali posti sono quelli dell'epoca di realizzo, nel locale bagno sono presenti tracce di umidità da condensa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la corte, l'ingresso, l'androne, il vano scala, il vano ascensore e loc. macchina ascensore, il loc. autoclave.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vedasi le foto allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 18/08/1989	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/08/1989 al 12/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CIAMPINI BIAGIO	18/08/1989	39952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	08/09/1989	9248	6512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	06/09/1989	2074	7
Dal 12/07/2001 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Dichiarane di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	30/04/2002	75	309
Dal 15/06/2004 al	**** Omissis ****	Compravendita			

07/10/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. VINCENTI ENNIO	15/06/2004	140457	30389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. d.T. di Teramo	21/06/2004	11267	7705
		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.

E stata presentata Accettazione tacita di eredità in morte del sig. VANNI Pasquale, deceduto il 12/07/2001, con atto del Notaio dott. Ennio Vincenti, del 15/06/2004 rep. n. 140457, trascritto al A.d.T. in data 04/04/2024 n. RG 5535, n. RP 4150, a favore di IVANOVSKI Slavica, e VANNI Antonio, contro VANNI Pasquale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 31/10/2007
Reg. gen. 20040 - Reg. part. 4498
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 125.000,00
Rogante: dott. GENTILE CATALDO
Data: 25/10/2007

N° repertorio: 9054

N° raccolta: 1764

- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo** derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2020
Reg. gen. 9146 - Reg. part. 1100
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 20/07/2023
Reg. gen. 12094 - Reg. part. 8789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nel PRE del Comune di Martinsicuro in Zona "B1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L' u.i. in oggetto è compreso nell' edificio denominato "B" autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 1032 del 05/05/1982, Costruzione di n. 2 edifici di civile abitazione con strada di urbanizzazione, nelle adiacenze di via Piave, rilasciata al sig. **** Omissis ****;
- C.E. n. 1032/B del 02/05/1985, Variante interna ed estetica al fabbricato "B" autorizzato con concessione n. 1032 del 05/05/1982 - Proroga -, rilasciata al sig. ##Celani Claudio";
- C.E. n. 1032/D del 03/11/1987, Variante in corso d'opera al fabbricato "B" di civile abitazione e negozi sito in Martinsicuro t/sa via Piave, autorizzato con concessione n. 1032 del 05/05/1982 e Varianti, rilasciata al sig. **** Omissis ****;
- Agibilità n. 71/1979 del 23/09/1991 rilasciata al sig. **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento presenta la difformità sul lato sud, due balconi sono stati uniti con porzione di soletta e parapetto, potrà essere sanata dall'aggiudicatario successivamente al decreto di trasferimento presentando una

SCIA in Sanatoria, mediante il pagamento dei oneri di sanatoria e diritti di segreteria pari ad un importo di € 1.500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da attestazione dell' Amministratore di condominio alla data del 09/10/2024, risulta un saldo in negativo di € 1.144,27 (vedasi attestato allegato).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Verrazzano, 16, interno 10, piano 2
Appartamento di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 618, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 618, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.825,00
L'immobile si trova in zona centrale di Martinsicuro, dista circa 400 m. dal mare, nelle vicinanze vi sono varie attività commerciali, ludico-ricreative-sportive, gli uffici comunali, la chiesa, le farmacie, le scuole, l'uff. postale, banche.
Tenendo conto le caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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. Si sono considerati i valori di riferimento della banca dati il Borsino Immobiliare, le Agenzie immobiliari, ed altre fonti che trattano il mercato immobiliare, opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagine. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - via Verrazzano, 16, interno 10, piano 2	113,50 mq	950,00 €/mq	€ 107.825,00	100,00%	€ 107.825,00
Valore di stima:					€ 107.825,00

Valore di stima: € 107.825,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
La vetustà dell'immobile; - Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; - Il compenso del delegato; - Gli oneri di	30,00	%

Valore finale di stima: € 73.000,00

Nel deprezzamento sono compresi: - La vetustà dell'immobile; - Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; - Il compenso del delegato; - Gli oneri di urbanizzazione per la regolarizzazione delle opere difformi; - Mancanza di posti auto.
Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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.

Civitella del Tronto, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gemmi Roberto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Verrazzano, 16, interno 10, piano 2
Appartamento di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 618, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 618, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRE del Comune di Martinsicuro in Zona "B1".

Prezzo base d'asta: € 73.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Verrazzano, 16, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 618, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 618, Qualità Ente Urbano	Superficie	113,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato di conservazione, le finiture e i materiali posti sono quelli dell'epoca di realizzo, nel locale bagno sono presenti tracce di umidità da condensa.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 31/10/2007
Reg. gen. 20040 - Reg. part. 4498
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 125.000,00
Rogante: dott. GENTILE CATALDO
Data: 25/10/2007
N° repertorio: 9054
N° raccolta: 1764
- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo** derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 06/08/2020
Reg. gen. 9146 - Reg. part. 1100
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 20/07/2023
Reg. gen. 12094 - Reg. part. 8789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente