

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.300.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



All'udienza del 31/10/2024, 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 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2

STRUTTURA DESTINATA AD ALBERGO CON COMPLESSIVE CAMERE N. 22 DI CUI N. 10 DOPPIE, N. 10 QUADRUPLE E N. 2 TRIPLE. E' COMPRESO ALTRESI' LA GESTIONE DI N. 50 OMBRELLONI.

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** - Albergo ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2

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 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



CONFINI

STRADA COMUNALE VIA G. D'ANNUNZIO, P.LLA 1183, P.LLA 397, RESIDUI SUB P.LLA 398, SALVO ALTRI O VARIATI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALBERGO	750,00 mq	840,00 mq	1	840,00 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1996 al 10/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 398 Categoria EU Superficie catastale 655 mq
Dal 10/03/2005 al 24/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 707, Sub. 16, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.472,00 Graffato P.LLA 708 SUB 12
Dal 24/04/2007 al 09/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 398, Sub. 16, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 9.472,00 Piano T-1-2 Graffato P.LLA 398 SUB 17

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	398	16	1	D2				9472 €	T-1-2	P.LLA 398 SUB 17	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI RISULTA CONFORME. L'ALTEZZA DEI PIANI PRIMO E SECONDO RISULTANO DIFFERENTI DI CIRCA 10 CM.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Martinsicuro in zona centrale, in luogo di interesse prevalentemente residenziale-commerciale e turistico. Risulta ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a pochi chilometri dalla recente stazione ferroviaria, dalle autostrade e a poche centinaia di metri dal lungomare e dalla spiaggia. 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 RISULTA TOTALMENTE RISTRUTTURATO ED IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

NON RISULTANO PRESENTI PARTI COMUNI



NON RISULTANO SERVITU', CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, TAMPONATURE IN LATERIZIO E SOLAI IN LATERO CEMENTO.

INFISSI E PERSIANE IN ALLUMINIO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO, IMPIANTO ASCENSORE AI VARI LIVELLI, IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA A MEZZO PANNELLI SOLARI IN COPERTURA, FACCIATE INTONACATE E TINTEGGIATE, PAVIMENTI IN CERAMICA E PARTE IN GRES DI BUONA QUALITA', IMPIANTO ANTINCENDIO PRESENTE SU TUTTI I PIANI CON ATTACCO AUTOPOMPA VIGILI DEL FUOCO. IMPIANTI ELETTRICI, IDRO-TERMO-SANITARI A NORMA IN QUANTO LA STRUTTURA ALBERGHIERA E' STATA RECENTEMENTE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALL'ESECUTATA UNITAMENTE AL SUO NUCLEO FAMILIARE. SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990 al 10/03/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ielo Alberto	19/12/1990	132774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Teramo	11/01/1991	408	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2005 al 16/01/2025	**** Omissis ****	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SPINOSI	10/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 30/04/2007
Reg. gen. 8057 - Reg. part. 1547
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,336 %
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 23/04/2007
N° repertorio: 158318
N° raccolta: 35948
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 01/08/2007
Reg. gen. 14461 - Reg. part. 3186
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,613 %
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 159214
N° raccolta: 36478



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/08/2023

Reg. gen. 14164 - Reg. part. 10331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni ammontano a circa € 1000,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente prg del comune di martinsicuro in zona di completamento residenziale

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 risulta agibile.

L'EDIFICIO E' STATO REALIZZATO GIUSTI SEGUENTI TITOLI:

- PRATICA EDILIZIA N. 38/1976;

- CONDONO EDILIZIO N. 516 RIF. LEGGE N. 47/85;

- DIA PROT. 25356 DEL 11/10/2006.

E' STATO RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN DATA 05/08/2009

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E L'ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON SONO PRESENTI ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI IN QUANTO SINGOLO EDIFICIO.



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** - Albergo ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2 STRUTTURA DESTINATA AD ALBERGO CON COMPLESSIVE CAMERE N. 22 DI CUI N. 10 DOPPIE, N. 10 QUADRUPLE E N. 2 TRIPLE. E' COMPRESO ALTRESI' LA GESTIONE DI N. 50 OMBRELLONI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 398, Sub. 16, Zc. 1, Categoria D2, Graffato P.LLA 398 SUB 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.512.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2	840,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 1.512.000,00	100,00%	€ 1.512.000,00
Valore di stima:					€ 1.512.000,00

Valore di stima: € 1.512.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	14,00	%

Valore finale di stima: € 1.300.320,00 ED IN CIFRA TONDA € 1.300.000,00

SI PRECISA CHE LA RECEPTION E' SITUATA IN ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI ALTRA PROPRIETA' NON OGGETTO DI ESECUZIONE

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 17/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI ED ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - SITUAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - PERIZIA IMMOBILIARE VERSIONE PRIVACY



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2 STRUTTURA DESTINATA AD ALBERGO CON COMPLESSIVE CAMERE N. 22 DI CUI N. 10 DOPPIE, N. 10 QUADRUPLE E N. 2 TRIPLE. E' COMPRESO ALTRESI' LA GESTIONE DI N. 50 OMBRELLONI. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 398, Sub. 16, Zc. 1, Categoria D2, Graffato P.LLA 398 SUB 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel vigente prg del comune di martinsicuro in zona di completamento residenziale

Prezzo base d'asta: € 1.300.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.300.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.9, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 398, Sub. 16, Zc. 1, Categoria D2, Graffato P.LLA 398 SUB 17	Superficie	840,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA TOTALMENTE RISTRUTTURATO ED IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE		
Descrizione:	STRUTTURA DESTINATA AD ALBERGO CON COMPLESSIVE CAMERE N. 22 DI CUI N. 10 DOPPIE, N. 10 QUADRUPLE E N. 2 TRIPLE. E' COMPRESO ALTRESI' LA GESTIONE DI N. 50 OMBRELLONI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALL'ESECUTATA UNITAMENTE AL SUO NUCLEO FAMILIARE. SARA' LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 30/04/2007
Reg. gen. 8057 - Reg. part. 1547
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,336 %
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 23/04/2007
N° repertorio: 158318
N° raccolta: 35948
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 01/08/2007
Reg. gen. 14461 - Reg. part. 3186
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,613 %
Rogante: Notaio Vincenti Ennio
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 159214
N° raccolta: 36478

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 29/08/2023
Reg. gen. 14164 - Reg. part. 10331
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente