

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gianfranco Giuliani, nell'Esecuzione Immobiliare
138/2025 del R.G.E.

promossa da

ALTEA SPV S.r.l.

Codice fiscale: 12398590963

Milano (Mi)

contro

***** a ***** // **/**/*****

Codice fiscale: *****

Via *****

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice dell'Esecuzione	Dott. Flavio Conciatori
	Procedura Esecutiva:	n. 138 / 2025
	Creditore Procedente:	ALTEA SPV S.R.L.
	privilegio fondiario	☒ si ☐ no
	Debitore:	*****
	Numero lotti proposti	unico

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 80.300,00
	tipologia beni del lotto	Appartamento in Martinsicuro
	diritto reale	☒ proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒ 100% ☐ quota
	Ubicazione:	Via Tagliamento n. 12/A
LOTTO UNICO	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	☒ si ☐ no
	occupazione di terzi	☐ si ☒ no
	congruità canone	☐ si ☐ no
	regolarità pagamenti	☐ si ☐ no
	Regolarità Edilizia	☒ si ☐ no
	costi regolarizzazione	

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.300,00	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 22/09/2025, il sottoscritto Geom. Giuliani Gianfranco, con studio in Contrada Castrogno, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tagliamento 12/A (Coord. Geografiche: 42.889760, 13.907971)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione, posto al secondo piano di edificio sito in Martinsicuro (Te) alla Via Tagliamento n. 12/B.

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, un ripostiglio, un wc, un bagno, n. 2 camere da letto oltre a n. 3 balconi sui tre lati.

Si fa presente che non sono presenti fondaco e posto auto.

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** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tagliamento 12/A

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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via *****
***** - ***** (TE)
***** a *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

L'esecutata, all'atto di compravendita dell'appartamento in data 30/03/2015, ha dichiarato ai fini del regime patrimoniale di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, altra proprietà appartamento distinto con l'interno 10, spazi comuni, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,72 m	Secondo
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				87,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	6	2714	11	1	A2	3	vani 5,5	86 mq.	411,87 €	2°

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

Si fa presente che non sono presenti fondaco e posto auto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione tutt'intorno: Nord, Est, Sud;
Altezza interna utile cm. 272;
La struttura verticali e su pilatri in c.a., solai di piano in latero cemento,
Pareti esterne sono con una parete di mattoni forati, rivestimento esterno in mattoncini; le pareti divisorie interne sono in blocchi dello spessore di cm 8, prive di intonaco;
Pavimentazione interna è in mattonelle in ceramica;
Infissi esterni in profilato di alluminio e doppio vetro, con tapparelle in plastica,
L'U.I. è servita da ogni tipo di impianto, energia elettrica - gas - acqua.
L'area condominiale posta a sud ad uso comune è priva di pavimentazione, risulta uno strato di ghiaia al di sotto del piano dell'ingresso principale dell'edificio e dei piani di accesso ai locali garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutata unitamente alla propria figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2004 al 17/03/2008	*****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	13/09/2004	30749	142036
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	06/10/2004	17633	11823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2008 al 30/03/2015	*****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	17/03/2008	160760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	21/03/2008	5006	3099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2015 al 17/11/2025	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Di Candia con sede in Molfetta (Ba)	30/03/2015	6172	4563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	28/04/2015	5384	3983
		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 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/04/2015
Reg. gen. 5385 - Reg. part. 732
Importo: € 181.338,00
A favore di Unicredit società per azioni
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.890,00
Rogante: Notaio Pasquale De Candia
Data: 30/03/2015
N° repertorio: 6173
N° raccolta: 4564
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 23/06/2023
Reg. gen. 10442 - Reg. part. 958
Importo: € 20.000,00
A favore di D'Agostino Teresa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.300,00
Rogante: Tribunale di Foggia

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 21/07/2025
Reg. gen. 12709 - Reg. part. 9473
A favore di Altea SPV S.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato in virtù dei permessi di costruire rilasciati dal Comune di Martinsicuro in data 24 ottobre 2007, numero 49/2007 (pratica edilizia n.48/06) ed in data 3 ottobre 2011, numero 49-R/07 e successivo permesso di costruire per variante in corso d'opera rilasciato in data 19 maggio 2014, n. 49-R-A/07;

- che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati in data 3 dicembre 2014 con comunicazione prot. 34117 in data 09/12/2014.;

- che, in data 9 dicembre 2014, relativamente a due appartamenti al secondo piano (compreso l'immobile in oggetto) ed ai locali ad uso autorimessa, è stata presentata al Comune di Martinsicuro, domanda di rilascio del certificato di agibilità, protocollo n. 34157, ma la stessa non è stata rilasciata per mancanza di documentazione con provvedimento del 18/12/2014 del Comune di Martinsicuro (vedasi gli allegati comunali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE rilasciato in data 05/03/2015. Ma siccome la durata è di anni 10, lo stesso risulta scaduto e pertanto deve essere fornito un nuovo certificato APE ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 Tagliamento 12/A
Appartamento ad uso abitazione, posto al secondo piano di edificio sito in Martinsicuro (Te) alla Via Tagliamento n. 12/B. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, un ripostiglio, un wc, un bagno, n. 2 camere da letto oltre a n. 3 balconi sui tre lati. Si fa presente che non sono presenti fondaco e posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2714, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.337,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Tagliamento 12/A	87,25 mq	1.150,00 €/mq	€ 100.337,50	100,00%	€ 100.337,50
Valore di stima:					€ 100.337,50

Valore di stima: € 100.337,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.270,00

Valore finale in cifra tonda: € 80.300,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 80.300,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

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.

Allegati:

A – vista da Google Maps

B - documentazione catastale (mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure attuali e storiche)

C - documentazione ipotecaria (visura ipotecaria, nota di trascrizione atti di provenienza, iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli)

D - documentazione comunale

E - documentazione fotografica

Teramo, li 19/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giuliani Gianfranco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Tagliamento 12/A
Appartamento ad uso abitazione, posto al secondo piano di edificio sito in Martinsicuro (Te) alla Via Tagliamento n. 12/B. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, un ripostiglio, un wc, un bagno, n. 2 camere da letto oltre a n. 3 balconi sui tre lati. Si fa presente che non sono presenti fondaco e posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2714, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento

Prezzo base d'asta: € 80.300,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Tagliamento 12/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2714, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	87,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione, posto al secondo piano di edificio sito in Martinsicuro (Te) alla Via Tagliamento n. 12/B. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, un ripostiglio, un wc, un bagno, n. 2 camere da letto oltre a n. 3 balconi sui tre lati. Si fa presente che non sono presenti fondaco e posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dall'esecutata con la propria figlia.		