

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.596,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 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 ALESSANDRO VOLTA N° 1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO SECONDO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14, COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA ALESSANDRO VOLTA N° 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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'UNITA' IMMOBILIARE CONFINA A EST CON LA PARTICELLA 2148 DEL FOGLIO 27 ALL. A , A NORD A MEZZO DISTACCHI CON LA PARTICELLA 550 DEL FOGLIO 27 ALL. A, A OVEST CON IL SUB 34 E A SUD CON IL SUB 32. SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mqcirca	115,00 mqcirca	1	115,00 mqcirca	2,70 mcirca	2
Balcone scoperto	25,00 mqcirca	25,00 mqcirca	0,25	6,25 mqcirca	0,00 m	2
Loggia	5,00 mqcirca	6,00 mqcirca	0,40	2,40 mqcirca	2,70 mcirca	2
Totale superficie convenzionale:				123,65 mqcirca		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,65 mqcirca		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	2371	33	1	A2	3	6,5	122 mq	486,76 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO DOVE INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA E' REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E ORIZZONTALE IN CEMENTO ARMATO CON SOLAI REALIZZATI

CON TRAVETTI PREFABBRICATI E PIGNATTE IN LATERIZIO . TAMPONATURE IN LATERIZIO, IMPIANTI ELETTRICI E IDRAULICI A NORMA , MASSETTI , PAVIMENTAZIONI IN MONOCOTTURA , RADIATORI IN ALLUMINIO , INFISSI ESTERNI IN LEGNO DOTATI DI AVVOLGIBILI IN PLASTICA, INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO. LA CALDAIA E' COLLOCATA NELLA LOGGIA ESISTENTE.BAGNI CON RIVESTIMENTI E SANITARI DI QUALITA' MEDIA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL GENITORE ANZIANO DEL DEBITORE .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2003 al 29/11/2010	XXXXXXXXXXXX SEDE IN MARTINSICURO Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI	28/03/2003	200255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	01/04/2003	5193	3480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2010 al 01/10/2025	XXXXXXXXXXXX PROPRIETA' PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENTI	29/11/2010	166456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	01/12/2010	19794	11422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GIULIANOVA	30/11/2010	3729/1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 01/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 01/12/2010
Reg. gen. 19794 - Reg. part. 5254
Importo: € 234.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.000,00
Rogante: NOTAIO VINCENTI
Data: 29/11/2010
N° repertorio: 166457
- **IPOTE GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 22/05/2017
Reg. gen. 6368 - Reg. part. 832
Importo: € 25.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 16/05/2017
N° repertorio: 674
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TERAMO il 08/01/2020
Reg. gen. 302 - Reg. part. 22
Importo: € 43.140,32
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RICOSSIONE
Data: 08/01/2020
N° repertorio: 1487
N° raccolta: 10820

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 15/07/2025
Reg. gen. 12306 - Reg. part. 9170
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE E' STATO REALIZZATO IN VIRTU' DEI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI FORNITOMI DAL COMUNE DI MARTINSICURO:

- CONCESSIONE N° 30/03 DEL 05.05.2003 PRATICA EDILIZIA N° 81.2002
- SUCCESSIVO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 30-S/07 DEL 20.11.2008
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI MARTINSICURO IN DATA 24.02.2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE.

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 ALESSANDRO VOLTA N° 1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO SECONDO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14, COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2371, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 160.745,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - VIA ALESSANDRO VOLTA N° 1	123,65 mqcirca	1.300,00 €/mq	€ 160.745,00	100,00%	€ 160.745,00
Valore di stima:					€ 160.745,00

Valore di stima: € 160.745,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 128.596,00

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 08/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talvacchia Sirio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA ALESSANDRO VOLTA N° 1
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO SECONDO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14,
COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2371, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 128.596,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.596,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - VIA ALESSANDRO VOLTA N° 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2371, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	123,65 mqcirca
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE BUONO.		
Descrizione:	APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO SECONDO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 14, COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO
Iscritto a TERAMO il 01/12/2010
Reg. gen. 19794 - Reg. part. 5254
Importo: € 234.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.000,00
Rogante: NOTAIO VINCENTI
Data: 29/11/2010
N° repertorio: 166457
- **IPOTE GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 22/05/2017
Reg. gen. 6368 - Reg. part. 832
Importo: € 25.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 16/05/2017
N° repertorio: 674
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a TERAMO il 08/01/2020
Reg. gen. 302 - Reg. part. 22
Importo: € 43.140,32
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RICOSSIONE
Data: 08/01/2020
N° repertorio: 1487
N° raccolta: 10820

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 15/07/2025
Reg. gen. 12306 - Reg. part. 9170
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura