

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	6
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
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



All'udienza del 12/07/2024, 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 16/07/2024 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 Caboto n. 12, piano T

Abitazione di tipo civile al piano terra di un edificio plurifamiliare esistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/10/2024.

Custode delle chiavi: Geom. Maurizio De Luca

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 Caboto n. 12, piano T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e est con spazi condominiali mentre a sud ed ovest con altre unità immobiliari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	60,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1998 al 05/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 19 Categoria F3
Dal 05/02/2003 al 19/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,40 Piano T
Dal 19/12/2003 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 180,40 Piano T

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	986	50	1	A2	1	3,5	69 mq	180,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Altezza del Piano H=3,00 contro H=2,90 indicata nella planimetria;
- Dal rilievo effettuato e dal confronto con gli elaborati urbanistici il locale soggiorno presenta una superficie maggiore ovvero la larghezza autorizzata del vano risulta maggiore di circa 20 cm (in progetto L=4,10 in realtà L=4,30), restando invariate le altre misure di progetto.

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere con la regolarizzazione ed aggiornamento della predetta planimetria.

ASTE GIUDIZIARIE® 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 poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria e dall'autostrada. 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 trovasi in un discreto stato di manutenzione anche se risulta disabitato da molto tempo. Allo stato attuale non si evincono imminenti interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Risultano comune gli spazi esterni della palazzina compreso il vano scala, la corte, l'area contatori. Non è presente un elaborato planimetrico che individua con esattezza gli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO CON STRUTTURA IN C.A., SOLAIO IN LATERO CEMENTO, TAMPONATURE IN LATERIZIO. GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO. LE PAVIMENTAZIONI SONO IN CERAMICA. PORTE INTERNE IN LEGNO E BLINDATO D'INGRESSO. IMPIANTO ELETTRICO ED IDRO-TERMO-SANITARI ESISTENTI DA RITENERSI A NORMA IN RIFERIMENTO ALL'EPOCA DELLA LORO INSTALLAZIONE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

E' stato effettuato accesso forzoso e l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2003 al 19/12/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caserta Pietro	05/02/2003	171210	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	12/02/2003	2648	1810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/12/2003 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caserta Pietro	19/12/2003	178416	14342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	30/12/2003	21376	14254
		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 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione Mutuo
 Iscritto a Teramo il 25/08/2023
 Reg. gen. 14140 - Reg. part. 1305
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 60.000,00
 Rogante: Notaio Caserta Pietro
 Data: 19/12/2003
 N° repertorio: 178417
 N° raccolta: 14343
 Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria n. 3532 RP 21377 RG del 30/12/2003 risulta scaduta ed il creditore precedente ha provveduto alla rinnovazione.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/02/2024

Reg. gen. 1874 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta ricadente in zona di completamento del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso ufficio urbanistica del Comune di Martinsicuro l'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 1021 del 23/03/1982 (costruzione fabbricato di civile abitazione);
 - DIA Prot. n. 13835 del 31/05/2002 (cambio uso parte piano terra da negozio a n. 3 abitazioni);
 - DIA Prot. n. 28700 del 10/12/2003 (variante alla DIA del 31/05/2002) - Ultimo titolo edilizio rilasciato.
- Non è stata mai depositata istanza di Agibilità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo rilasciato (DIA prot. n. 28700 del 10/12/2003). Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Altezza del Piano H=3,00 contro H=2,90 indicata nella planimetria;
- Dal rilievo effettuato e dal confronto con gli elaborati urbanistici il locale soggiorno presenta una superficie maggiore ovvero la larghezza autorizzata del vano risulta maggiore di circa 20 cm (in progetto L=4,10 in realtà

L=4,30), restando invariate le altre misure di progetto.

Alla luce di quanto sopra si dovrà procedere con la regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/20014 con costi stimati in circa euro 3.000,00 compreso pratica di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.699,80

Come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore del "Condominio Alfa 3" Sig. **** Omissis **** l'esecutato ha un debito di € 6699,80 per l'anno corrente e precedente che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 Caboto n. 12, piano T
Abitazione di tipo civile al piano terra di un edificio plurifamiliare esistente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 986, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.900,00
Per la stima vengono presi come riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare, i valori delle abitazioni in vendita nelle aree vicine nonché l'esperienza del sottoscritto CTU.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Caboto n. 12, piano T	69,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 75.900,00	100,00%	€ 75.900,00
				Valore di stima:	€ 75.900,00

Valore di stima: € 75.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.310,00 ed in cifra tonda € 65.000,00

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 11/10/2024

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

- ✓ Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - Urbanistica - Titoli Edilizi e Planimetria
- ✓ Altri allegati - Posizione Condominiale
- ✓ Altri allegati - Verbali di primo Accesso ed Accesso Forzoso
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Vista Satellitare
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie e Catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato di Residenza Esecutato
- ✓ Altri allegati - Perizia Immobiliare Versione Privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Caboto n. 12, piano T
Abitazione di tipo civile al piano terra di un edificio plurifamiliare esistente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 986, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio risulta ricadente in zona di completamento del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Martinsicuro

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Caboto n. 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 986, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile trovasi in un discreto stato di manutenzione anche se risulta disabitato da molto tempo. Allo stato attuale non si evincono imminenti interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile al piano terra di un edificio plurifamiliare esistente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione Mutuo

Iscritto a Teramo il 25/08/2023

Reg. gen. 14140 - Reg. part. 1305

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Caserta Pietro

Data: 19/12/2003

N° repertorio: 178417

N° raccolta: 14343

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria n. 3532 RP 21377 RG del 30/12/2003 risulta scaduta ed il creditore precedente ha provveduto alla rinnovazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/02/2024

Reg. gen. 1874 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

