



**All. 12 - Copia elaborato peritale versione privacy**



# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI		
Procedura Esecutiva:	212/2024 R.G.E.		
Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	LOTTO UNICO		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 50.000		
tipologia beni del lotto	Appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Via Tommaso Albinoni, 1 – SANT'OMERO (TE)		
	Situazione Locatizia		
Lotto unico occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€ 350 circa (Aggiornamento planimetria catastale)		

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



In data 17/05/2025, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori, ubicato a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni, 1

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo, della consistenza catastale di 8 vani, composto da ingresso, disimpegno, cucina con retro, soggiorno, due bagni, tre camere e tre balconi a livello, oltre a locali accessori ad uso fondaco e garage al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra, sito a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni (già Via alla Salara).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/07/2025.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori, ubicato a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Si attesta che la documentazione di ex art. 567 c.p.c. risulta completa e viene di seguito indicata:
  - Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 04/11/2024 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato in data 29/11/2024;
  - Istanza di vendita depositata in data 16/12/2024;
  - Nota di trascrizione Atto di pignoramento immobiliare depositata in data 16/12/2024;
  - Relazione notarile depositata in data 16/12/2024.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

- L'appartamento con i relativi locali accessori confina con vano scala, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	110,47 mq	130,39 mq	1	130,39 mq	2,95 m	2
Balcone	6,87 mq	7,28 mq	0,30	2,18 mq	0,00 m	2
Balcone	6,37 mq	6,92 mq	0,30	2,08 mq	0,00 m	2
Balcone	4,08 mq	4,65 mq	0,30	1,40 mq	0,00 m	2
Garage	17,74 mq	22,39 mq	0,25	5,60 mq	2,95 m	T
Fondaco	3,21 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,83 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare consiste nella superficie utile dei singoli vani più lo spessore delle murature interne ed esterne e di 1/2 delle murature a confine.

Al fine della definizione della superficie commerciale, utilizzando i criteri indicati nel DPR 138/98, per i balconi è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30%, per i locali accessori al piano terra ad uso

fondaco e garage un coefficiente pari al 25%, in quanto non direttamente comunicanti con l'appartamento di civile abitazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1981 al 24/02/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 0,66 Piano T-2
Dal 24/02/1982 al 13/05/1989	**** Omissis **** , proprietà 1/2; **** Omissis **** , proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 0,66 Piano T-2
Dal 13/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis **** , proprietà in comunione legale da verificare; **** Omissis **** , proprietà in comunione legale da verificare	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 0,66 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 25/02/2000	**** Omissis **** , proprietà in comunione legale da verificare; **** Omissis **** , proprietà in comunione legale da verificare	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano T-2
Dal 25/02/2000 al 07/02/2005	**** Omissis **** , proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano T-2
Dal 07/02/2005 al 09/11/2015	**** Omissis **** , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 413,17 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 29/08/2025	**** Omissis **** , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 105, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 413,17 Piano T-2



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	105	6		A2	1	8 vani	142 mq	413,17 €	T-2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale, è necessaria una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria con l'esatta individuazione del fondaco di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.

### PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie. Sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare, per quanto concerne il fondaco di pertinenza dell'unità immobiliare, la rappresentazione grafica non è chiara e in planimetria sembrano risultare due fondaci, a tal proposito è necessaria una pratica di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria con l'esatta individuazione del fondaco di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si fa presente che sul fondaco di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata sono attualmente presenti cose e oggetti di proprietà di un condomino estraneo alla presente procedura esecutiva.

### PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

### STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dell'appartamento sono carenti, in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze, in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura in alcuni punti sulle pareti e sui soffitti dei locali, dovuta con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in scarso stato di conservazione. Sul muro divisorio tra il bagno ed il disimpegno è stato riscontrato un foro (apertura ricavata sulla della parete di forma circolare con diametro di circa 40 cm.) e, a tal riguardo, sono necessarie opere di ripristino. Alcune stanze sono prive di corpi illuminanti (lampadari), che sono stati rinvenuti danneggiati sul pavimento. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) che, comunque, devono essere adeguati alle vigenti normative in quanto risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. I locali accessori ad uso fondaco e garage risultano nel complesso in un sufficiente

stato di conservazione. Anche le pareti esterne del fabbricato residenziale presentano su alcuni punti delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua (il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata). All'interno dell'appartamento e dei locali accessori sono presenti alcuni materiali, elementi di arredo ed oggetti da smaltire e conferire ad apposita discarica, i cui relativi costi di smaltimento stati considerati in sede di valutazione.

## PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al secondo piano, con locali accessori ad uso fondaco e garage al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura in parte a falde e in parte di tipo piano, tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in parte in marmo e in parte in ceramica, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi in legno con oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile in PVC. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è dotato di un corpo scala che collega tutti i livelli, ma risulta privo di ascensore ed è situato a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni, in una zona residenziale urbanizzata, dotata di servizi, nelle immediate vicinanze (circa 200 metri) dell'Ospedale Val Vibrata, a circa 500 metri di distanza dal centro del paese e a circa 700 metri dalla Strada Statale n. 259 della Vibrata.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: l'appartamento di civile abitazione al piano secondo, ha prevalente esposizione su tre lati (sud, est ed ovest) ed è parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, composto da dodici appartamenti ad uso abitativo, che si sviluppa su quattro piani fuori terra;
- livello di finitura: il livello di finitura è tipico dell'epoca costruttiva (anni 70/80);
- stato di conservazione: lo stato conservativo è da considerarsi nel complesso carente, sono necessari interventi di manutenzione su alcuni infissi interni ed esterni, sulle pareti interne che in alcuni punti presentano macchie di umidità, su alcuni sanitari dei bagni;
- accessibilità: nel complesso discreta, all'appartamento si accede soltanto mediante scala condominiale in quanto il fabbricato non risulta dotato di ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento di civile abitazione con i relativi locali accessori risulta libero da persone, ma non da cose. Sul piccolo locale ad uso fondaco al piano terra, di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata, sono attualmente presenti cose e oggetti di proprietà di un condomino estraneo alla presente procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2025 al 29/08/2025	**** Omissis ****, piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. **** Omissis ****	07/02/2005	211487	38996
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	08/02/2005	1996	1230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 29/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 02/09/2000

Reg. gen. 10572 - Reg. part. 2079

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/08/2000

N° repertorio: 340

Note: a seguito di accertamento presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Servizio di Pubblicità immobiliare è stato riscontrato che sull'unità immobiliare in procedura risulta iscritta in data 02/09/2000 al Reg. gen. 10572 e al Reg. part. 2079 anche l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/08/2000 Rep. n. 340. Tale formalità ai sensi dell'art. 2847 c.c. è stata iscritta in data antecedente al ventennio e ad oggi non risulta essere stata rinnovata.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 08/02/2005

Reg. gen. 1997 - Reg. part. 353

Quota: 1/1

Importo: € 168.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 84.000,00

Spese: € 84.000,00

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 07/02/2005

N° repertorio: 211488

N° raccolta: 38997

Note: la presente ipoteca volontaria è stata rinnovata con formalità presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/01/2025 al Reg. gen. 857 e al Reg. part. 51.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 16/01/2025

Reg. gen. 857 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

Importo: € 168.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 84.000,00  
Spese: € 84.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/02/2005  
N° repertorio: 211488  
N° raccolta: 38997

Note: la presente nota di iscrizione è stata presentata in rinnovazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 211488 Racc. 38997, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 08/02/2005 al Reg. gen. 1997 e al Reg. part. 353.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/10/2012  
Reg. gen. 15053 - Reg. part. 11001  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06/12/2024  
Reg. gen. 20291 - Reg. part. 14954  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare gravanti sull'unità immobiliare in oggetto ammontano a complessivi € 693,00 e vengono di seguito indicati:

- Annotazione a iscrizione del 02/09/2000 Reg. gen. 10572 Reg. part. 2079: € 35,00 (Imposta di bollo);
- Annotazione a iscrizione del 08/02/2005 Reg. gen. 1997 Reg. part. 353: € 35,00 (Imposta di bollo);
- Annotazione a trascrizione del 30/10/2012 Reg. gen. 15053 Reg. part. 11001: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 35,00 imposta di bollo, € 59,00 tassa ipotecaria);
- Annotazione a trascrizione del 06/12/2024 Reg. gen. 20291 Reg. part. 14954: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 35,00 imposta di bollo, € 59,00 tassa ipotecaria);
- Annotazione a iscrizione del 16/01/2025 Reg. gen. 857 Reg. part. 51: € 35,00 (Imposta di bollo);



## NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sant'Omero la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona B1 - "Conservazione del tessuto urbano saturo conseguente ad intervento attuativo unitario", regolata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'appartamento di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze in procedura fa parte è stato costruito mediante licenza edilizia n. 88 (Nulla osta per esecuzioni lavori edili) rilasciata dalla Competente Autorità del Comune di Sant'Omero in data 8 maggio 1972 e non risulta comunque interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/85 del 28 febbraio 1985.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. Dalle informazioni acquisite dall'amministratore del "Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", le spese condominiali annue relative all'appartamento in procedura con i relativi locali accessori per l'annualità in corso 2025/2026 ammontano ad Euro 577,75. Le spese condominiali insolute per l'annualità precedente 2024/2025 ammontano ad Euro 487,10.

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene immobile pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Tommaso Albinoni, 1  
 Appartamento di civile abitazione al piano secondo, della consistenza catastale di 8 vani, composto da ingresso, disimpegno, cucina con retro, soggiorno, due bagni, tre camere e tre balconi a livello, oltre a locali accessori ad uso fondaco e garage al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra, sito a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni (già Via alla Salara).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 105, Sub. 6, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 71.415,00  
 Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Omero (TE) - Via Tommaso Albinoni, 1	142,83 mq	500,00 €/mq	€ 71.415,00	100,00%	€ 71.415,00
				Valore di stima:	€ 71.415,00

Valore di stima: € 71.415,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese per smaltimento e conferimento in apposita discarica dei materiali ed oggetti rinvenuti all'interno dell'immobile	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

**Valore finale di stima: € 50.000,00**

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 dell'appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione, del rischio assunto per mancanza di garanzia per vizi, delle spese da sostenere per lo smaltimento e il conferimento a discarica dei materiali e degli oggetti rinvenuti all'interno degli immobili, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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'Omero, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marini Gianfranco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Elaborato grafico
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 9 - Copia atti di compravendita beni immobili utilizzati ai fini comparativi per la valutazione
- ✓ N° 10 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 11 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 12 - Copia elaborato peritale versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Omero (TE) - Via Tommaso Albinoni, 1  
Appartamento di civile abitazione al piano secondo, della consistenza catastale di 8 vani, composto da ingresso, disimpegno, cucina con retro, soggiorno, due bagni, tre camere e tre balconi a livello, oltre a locali accessori ad uso fondaco e garage al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra, sito a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni (già Via alla Salara).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 105, Sub. 6, Categoria A2  
Il bene immobile viene posto in vendita per diritti reali pari alla piena proprietà (1/1)  
Il fabbricato di cui l'appartamento di civile abitazione con relativi accessori e pertinenze in procedura fa parte è stato costruito mediante licenza edilizia n. 88 (Nulla osta per esecuzioni lavori edili) rilasciata dalla Competente Autorità del Comune di Sant'Omero in data 8 maggio 1972 e non risulta comunque interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/85 del 28 febbraio 1985.  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sant'Omero la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona B1 - "Conservazione del tessuto urbano saturo conseguente ad intervento attuativo unitario", regolata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 50.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Omero (TE) - Via Tommaso Albinoni, 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 105, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dell'appartamento sono carenti, in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze, in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura in alcuni punti sulle pareti e sui soffitti dei locali, dovuta con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in scarso stato di conservazione. Sul muro divisorio tra il bagno ed il disimpegno è stato riscontrato un foro (apertura ricavata sulla della parete di forma circolare con diametro di circa 40 cm.) e, a tal riguardo, sono necessarie opere di ripristino. Alcune stanze sono prive di corpi illuminanti (lampadari), che sono stati rinvenuti danneggiati sul pavimento. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) che, comunque, devono essere adeguati alle vigenti normative in quanto risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. I locali accessori ad uso fondaco e garage risultano nel complesso in un sufficiente stato di conservazione. Anche le pareti esterne del fabbricato residenziale presentano su alcuni punti delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua (il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata). All'interno dell'appartamento e dei locali accessori sono presenti alcuni materiali, elementi di arredo ed oggetti da smaltire e conferire ad apposita discarica, i cui relativi costi di smaltimento stati considerati in sede di valutazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione al piano secondo, della consistenza catastale di 8 vani, composto da ingresso, disimpegno, cucina con retro, soggiorno, due bagni, tre camere e tre balconi a livello, oltre a locali accessori ad uso fondaco e garage al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra, sito a Sant'Omero (TE) in Via Tommaso Albinoni (già Via alla Salara).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 02/09/2000  
Reg. gen. 10572 - Reg. part. 2079  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Spese: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/08/2000  
N° repertorio: 340

Note: a seguito di accertamento presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Servizio di Pubblicità immobiliare è stato riscontrato che sull'unità immobiliare in procedura risulta iscritta in data 02/09/2000 al Reg. gen. 10572 e al Reg. part. 2079 anche l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/08/2000 Rep. n. 340. Tale formalità ai sensi dell'art. 2847 c.c. è stata iscritta in data antecedente al ventennio e ad oggi non risulta essere stata rinnovata.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 08/02/2005  
Reg. gen. 1997 - Reg. part. 353  
Quota: 1/1  
Importo: € 168.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 84.000,00  
Spese: € 84.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/02/2005  
N° repertorio: 211488  
N° raccolta: 38997

Note: la presente ipoteca volontaria è stata rinnovata con formalità presentata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/01/2025 al Reg. gen. 857 e al Reg. part. 51.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 16/01/2025  
Reg. gen. 857 - Reg. part. 51  
Quota: 1/1  
Importo: € 168.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 84.000,00  
Spese: € 84.000,00  
Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 07/02/2005

N° repertorio: 211488

N° raccolta: 38997

Note: la presente nota di iscrizione è stata presentata in rinnovazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 211488 Racc. 38997, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 08/02/2005 al Reg. gen. 1997 e al Reg. part. 353.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/10/2012

Reg. gen. 15053 - Reg. part. 11001

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06/12/2024

Reg. gen. 20291 - Reg. part. 14954

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

