

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del 13/01/2025, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37

Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano seminterrato di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '70 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente.

Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe; ha ospitato una sala giochi.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detta unità immobiliare è censita al foglio 6 particella 883 sub.19.

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di tre piani fuori terra più il piano seminterrato di cui una parte è oggetto di esecuzione, ed affaccia sul Lungomare Europa, mentre l'accesso al bene staggito è sulla sua perpendicolare Via Vespucci in una zona centrale della città di Martinsicuro. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché gli uffici del Comune, la scuola media ed un'area attrezzata a verde e con impianti per lo sport.

I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova sul Lungomare.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/03/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Di Giandomenico

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** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	227,00 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				227,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 17/11/1990	**** Omissis **** prop 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 883, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 333 mq Piano S1
Dal 17/11/1990 al 01/01/1994	**** Omissis **** usufrutto 1/1 **** Omissis **** prop 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 883, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 333 mq Piano S1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis **** usufrutto 1/1 **** Omissis **** prop 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 883, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 333 mq Rendita € 7.928,28 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/05/2017	**** Omissis **** usufrutto 1/1 **** Omissis **** prop 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 883, Sub. 3 Categoria C1 Superficie catastale 395 mq Rendita € 7.928,28 Piano S1
Dal 10/05/2017 al 29/01/2025	**** Omissis **** prop 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 883, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 227 mq Superficie catastale 246 mq Rendita € 5.404,57 Piano S1

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	883	19	1	C1	2	227 mq	246 mq	5404,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ma non è riportata graficamente la presenza di due pilastri che si trovano in linea con quelli disegnati nella planimetria catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano seminterrato di un edificio realizzato in cemento armato intorno agli anni '70 del Novecento. L'edificio nel quale è ubicato il bene in perizia ha una pianta quadrangolare, consta di tre piani fuori terra più il piano seminterrato. Il fabbricato ospita appartamenti al piano primo e secondo, un locale con destinazione commerciale - ristorante - al piano terra. Il bene in procedura ha ingresso indipendente sul prospetto sud; è un locale di forma pressoché rettangolare, provvisto di setti in vetro che separano un piccolo ambiente ad uso ufficio a sinistra dell'ingresso, mentre in fondo, salendo tre scalini, si trova un piccolo locale adibito a wc. Il pavimento è in piastrelle scure 30x30. Il servizio ha il rivestimento in piastrelle di ceramica quadrate 15x15, con sanitari e rubinetterie di bassa qualità. E' presente una caldaia ma non è funzionante. Le aperture sono tutte tipo bocche di lupo, in alluminio, con serranda, posizionate su tutti lati tranne che sul lato ovest. Sul fronte est una struttura in acciaio che funge da terrazzo per il piano terra copre parzialmente la vista. Ci sono split e quadro elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da verbale del sopralluogo effettuato in data 18/03/2025, durante l'accesso è giunto sul posto un condomino del palazzo, sig. **** Omissis ****, identificato tramite la sua carta di identità, il quale ha sostenuto di avere in comodato gratuito l'immobile da circa nove anni e di utilizzarlo come una sorta di laboratorio/magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1990 al 28/01/2025	**** Omissis **** nuda proprietà 1/1 **** Omissis **** usufrutto 1/1	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Ielo	17/11/1990	132057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	28/11/1990	11872	8581

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per effetto della morte di **** Omissis **** avvenuta il 08/01/2020 si ha la riunificazione di usufrutto alla nuda proprietà in favore di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 11/07/2023
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1065
Importo: € 988.394,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 368.637,30

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 20/12/2024
Reg. gen. 21190 - Reg. part. 15641
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza edilizia n. 353 del 25/07/1975 e successive varianti n. 268 del 16/12/1977 e n. 268/A del 8/01/1981, Concessione edilizia n. 268/B del 21/03/1983 per cambio di destinazione d'uso del locale al piano seminterrato e n. 268/C del 13/01/1984. Il Comune di Martinsicuro ha rilasciato - per il sub 17 - il Permesso di costruire n. 9 del 02/07/2021 per l'installazione di "manufatto leggero su area pertinenziale" ("visto il verbale di assemblea condominiale - Condominio **** Omissis **** del 07/04/2021 con cui si autorizzano gli interventi in oggetto"...)

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ma non è riportata graficamente la presenza di due pilastri che si trovano in linea con quelli disegnati nel progetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37

Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano seminterrato di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '70 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe; ha ospitato una sala giochi. Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detta unità immobiliare è censita al foglio 6 particella 883 sub.19. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di tre piani fuori terra più il piano seminterrato di cui una parte è oggetto di esecuzione, ed affaccia sul Lungomare Europa, mentre l'accesso al bene staggito è sulla sua perpendicolare Via Vespucci in una zona centrale della città di Martinsicuro. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché gli uffici del Comune, la scuola media ed un'area attrezzata a verde e con impianti per lo sport. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova sul Lungomare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 883, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.



Zona: Lungomare Europa

Prezzo: € 170.000

Totale mq: 200 mq

Categoria catastale: C1

Locali: 2

Bagni: 2

Vetrine: 1

Stato conservazione: Buono

Classe energetica: G

Piano: T

Piani totali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Ascensore: No

Barriere Arch.: Sì



Zona: Via Cesare Battisti
Prezzo: € 63.000
Totale mq: 100 mq
Categoria catastale: C2
Locali: 1
Bagni: 1
Vetrine: 3
Stato conservazione: Buono
Classe energetica: Non classificabile
Piano: T
Piani totali: 3
Riscaldamento: Non classificabile
Ascensore: No
Barriere Arch.: No

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione i locali in Via Cesare Battisti e Lungomare Europa per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$Vm = C \times V \times K$ dove K è il coefficiente unico

Vm (mercato) €/mq Lungomare Europa	850,00
---	---------------

Vm (mercato) €/mq Via Cesare Battisti	630,00
--	---------------

Da cui:

Vm (mercato) medio	740,00
---------------------------	---------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	227
Categoria catastale	C1
Piano	S1 (3)
Finiture	mediocre
Conservazione	mediocre
Locali	1
Servizi	1
Barriere architettoniche	Sì

α1: piano	0,50
α2: finiture	0,40
α3: conservazione	0,40
α4: servizi	0,60
α5: barriere architettoniche	0,60
α6: vetustà	0,50
α7: ubicazione	0,90
α8: salubrità	0,40
α9: incidenza condominiale	0,70

α10: possibilità parcheggio	0,80
------------------------------------	------

K: coefficiente unico	0,580
------------------------------	-------

Il valore del **Bene 1** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: $V = C \times V_m \times K = 227 \times 740 \times 0,580 =$

€ 97.428,40 approssimato **€ 97.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37	227,00 mq	428,00 €/mq	€ 97.156,00	100,00%	€ 97.156,00
				Valore di stima:	€ 97.156,00

Poiché si effettua un deprezzamento del 35%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia e lo stato d'uso e di manutenzione, ci si attesta su un valore di stima di € 63.050,00:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

VALORE DI STIMA FINALE: **€ 63.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 01/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37
Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano seminterrato di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '70 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe; ha ospitato una sala giochi. Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detta unità immobiliare è censita al foglio 6 particella 883 sub.19. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di tre piani fuori terra più il piano seminterrato di cui una parte è oggetto di esecuzione, ed affaccia sul Lungomare Europa, mentre l'accesso al bene staggito è sulla sua perpendicolare Via Vespucci in una zona centrale della città di Martinsicuro. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché gli uffici del Comune, la scuola media ed un'area attrezzata a verde e con impianti per lo sport. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova sul Lungomare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 883, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Amerigo Vespucci 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 883, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	227,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un locale censito come negozio posto al piano seminterrato di un edificio realizzato in cemento armato alla fine degli anni '70 del Novecento. Il bene oggetto di stima è dotato di servizi ed ha ingresso indipendente. Il locale si presta ad ospitare sia attività professionali e uffici con accesso diretto del pubblico sia botteghe; ha ospitato una sala giochi. Al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro detta unità immobiliare è censita al foglio 6 particella 883 sub.19. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di tre piani fuori terra più il piano seminterrato di cui una parte è oggetto di esecuzione, ed affaccia sul Lungomare Europa, mentre l'accesso al bene staggito è sulla sua perpendicolare Via Vespucci in una zona centrale della città di Martinsicuro. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché gli uffici del Comune, la scuola media ed un'area attrezzata a verde e con impianti per lo sport. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova sul Lungomare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 11/07/2023
Reg. gen. 11456 - Reg. part. 1065
Importo: € 988.394,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 368.637,30

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 20/12/2024
Reg. gen. 21190 - Reg. part. 15641
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****