

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare n.216/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro
**** *Omissis* ****

ARCH. BARBARA DI MARCO

INCARICO.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
LOTTO UNICO.....	5
DESCRIZIONE.....	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI.....	6
STATO CONSERVATIVO.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
NORMATIVA URBANISTICA.....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	10
VALUTAZIONE.....	11
ELENCO ALLEGATI.....	13

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI
Procedura esecutiva	216/2024
Creditore procedente	****Omissis****
Debitore	****Omissis****
Numero lotti proposti	UNICO

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

Valore di vendita proposto	€ 107.000,00		
Ubicazione	VIA DEI COLLI,31 - MARTINSICURO (TE)		
Diritto reale	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia	APPARTAMENTO	Superficie	148,00 mq
Stato occupazionale	OCCUPATO DAL DEBITORE E LA SUA FAMIGLIA		
Continuità delle trascrizioni	SI		
Regolarità edilizia	NO		

In data 28/10/2025, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento depositato il 11/12/2024;
- Istanza di Vendita del 14/01/2025 depositata il 14/01/2025;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento del 02/12/2024 numero di Repertorio 4187 trascritto il 30/12/2024 e depositato il 14/01/2025;
- Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipotecario ventennale del 09/01/2025 del Notaio Dott. Niccolò Tiecco depositata il 14/01/2025.
- Avviso Ex Art. 498 c.p.c. del 29/10/2025 depositato in data 30/10/2025.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 16091 Reg. Gen. n. 21782 del 30/12/2024 sono costituiti dai seguenti immobili, siti: nel Comune di MARTINSICURO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 11 Particella 68 Sub. 5 Cat. A/3

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO** - Appartamento.
Ubicato in Via dei Colli - 31Martinsicuro (TE).

Appartamento sito a Martinsicuro e composto da: ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e balcone.

DESCRIZIONE

Appartamento¹ ubicato nella zona collinare del comune di Martinsicuro e posto al piano secondo di una abitazione indipendente disposta su tre livelli.

L'unità abitativa è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, disimpegno e balcone.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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'area su cui insiste l'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro al Foglio 11 P.lla 68 Sub.5, confina catastalmente:

- a Nord e ad Ovest con P.lla 65;
- a Sud con P.lla 428;
- ad Est con strada comunale.

salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	144,10 mq	1	144,10 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	11,70 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità abitativa in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

¹ Oltre ai diritti ai diritti su porzioni comuni su vano scala, oltre annessi e connessi, pertinenze e accessori, nulla esclusa il tutto come da rogito del Notaio Dott. Ennio Vincenti del 17/12/2012.

- Norma ISO 9836-2011 "Norme Prestazionali in edilizia" e successive;
- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C);
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19).

È stato effettuato il rilievo planimetrico della porzione immobiliare e si riporta la scheda con riferimento all'Allegato C "Elaborati Grafici". I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro al Foglio 11 P.lla 68 Sub.5 deriva dalla precedente Foglio 11 P.lla 68 (ente urbano) a seguito di pratica di COSTITUZIONE in atti dal 18.08.1993.

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	68	5	2	A3	2	6,5 vani	148 mq	271,91 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto le difformità sono le seguenti:

- diversa distribuzione interna con presenza di nuovi divisori all'interno di una camera, al fine di ricavare un locale ad uso ripostiglio;
 - le aperture verso l'esterno, lato est, pur essendo rappresentate, non vi è indicata la possibilità di uscita;
- così come meglio evidenziato negli elaborati grafici.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio residenziale non di recente realizzazione, di cui la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è parte, si presenta in quasi sufficienti condizioni manutentive, in quanto, sul lato nord, sono presenti infiltrazioni umide e distacco di intonaco in vari punti.

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo buono, nello stato di fatto in cui si trova può essere utilizzata con pochi interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare, risultano le seguenti:

- Tipologia: Casa indipendente su 3 livelli a destinazione residenziale.
- Fondazioni e Str. verticali: muratura di mattoni.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: marmittone, solo in cucina gres porcellanato effetto legno.
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.

- Infissi esterni: in parte alluminio, in parte in legno con vetro singolo.
- Impianto elettrico ed idrico: presenti, apparentemente funzionanti da revisionare ed eventualmente adeguare.
- Impianto termico: stufa a pellet, apparentemente funzionante da revisionare ed eventualmente adeguare.
- Portoncino in legno.
- Ascensore: non presente.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: zona collinare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: sufficiente;
- Prossimità al verde: buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: i principali servizi commerciali ed amministrativi sono raggiungibili nel raggio di 2-4 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: quasi sufficiente;
- Tipologia: Casa indipendente su 3 livelli a destinazione residenziale;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: buono;
- Grado delle rifiniture: Normali;
- Piano: secondo;
- Affaccio: ottimo, vista panoramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare risulta occupata dall'esecutato *****Omissis*****, da sua moglie e dai suoi due figli.

All'interno della porzione immobiliare sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta per i diritti di 1/1 di piena proprietà all'esecutato, *****Omissis*****, in virtù di:

- Atto di COMPRAVENDITA del 17.12.2012 Notaio Dott. Ennio Vincenti Rep. n.170173 Racc. n.43373 trascritto il 21.12.2012 al Reg.Gen.17486 e Reg.Part.12671 contro *****Omissis*****.

*****Omissis***** era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- per i diritti pari a 1/2 di proprietà: con Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo il 22.02.1993, Rep. 301, trascritto il 23.02.1993 al Reg.Gen.2340 e Reg.Part.2028 contro *****Omissis*****.
- per i diritti pari a 1/2 di proprietà: con Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Teramo il 17.07.2006, Rep. 239, trascritto il 11.08.2006 al Reg.Gen.15999 e Reg.Part.9424 contro *****Omissis*****.

****Omissis**** e ****Omissis**** erano divenuti proprietari:

- per i diritti di 7/9 di piena proprietà in virtù di:
 - Atto di DONAZIONE del 20.02.1967 Notaio Dott. Guidobaldi Ignazio Rep. n.166992 trascritto il 18.03.1967 al Reg.Gen.3215 e Reg.Part.2719 contro ****Omissis****.
- per i diritti di 2/9 di piena proprietà in virtù di:
 - Atto di COMPRAVENDITA del 20.02.1967 Notaio Dott. Guidobaldi Ignazio Rep. n.166992 trascritto il 18.03.1967 al Reg.Gen.3215 e Reg.Part.2719 contro ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ALBA ADRIATICA (TE) il 21/12/2012
Reg. gen. 17487 - Reg. part. 2286
Importo: € 281.573,30
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 140.786,65
Spese: € 140.786,65
Percentuale interessi: 3,412 %
Rogante: VINCENTI ENNIO
Data: 17/12/2012
N° repertorio: 170174
N° raccolta: 43374
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 06/10/2023
Reg. gen. 16156 - Reg. part. 1549
Importo: € 229.506,76
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 114.753,38
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 06/10/2023
N° repertorio: 1915
N° raccolta: 10823

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 30/12/2024
Reg. gen. 21782 - Reg. part. 16091

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste la porzione immobiliare oggetto di stima, ricade in virtù del Vigente PRG del Comune di Martinsicuro in:

- 100,00% in ZONA AG " Aree agricole - normato dell'Art. 39 delle N.T.A.;
- Vincolo idrogeologico normato dall'Art. 48 delle N.T.A..

Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Martinsicuro:

- Nulla osta n.37 del 20.05.1964 a seguito di domanda per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione del 14/04/1964 Prot. n.1657 Pratica Edilia n.37
- Licenza edilizia n.46 del 02.02.1968 per la sopraelevazione del 2° piano di un fabbricato di civile abitazione

L'immobile non risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio in quanto le difformità sono le seguenti:

- diversa distribuzione interna con presenza di nuovi divisori all'interno di una camera, al fine di ricavare un locale ad uso ripostiglio;
 - rimozione di alcuni tramezzi: uno nel corridoio e l'altro nel locale tinello/cucinino;
 - realizzazione di gradini interni e nuovi divisori per locale adibito a studio;
 - diversa destinazione d'uso di alcuni locali;
- così come meglio evidenziato nell'Allegato D "Documentazione comunale".

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento, e di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni e l'indice di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI*

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una indagine di Mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti (6-12 mesi), per beni immobili aventi destinazione d'uso residenziali appartenente allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuati i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.



INDIVIDUAZIONE COMPARABILI

RICERCA DI MERCATO	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Martinsicuro – Via dei Colli, 14	Martinsicuro – Via dei Colli, 15	Martinsicuro – Via Colle San Martino, snc
Tipologia	Casa indipendente	Casa indipendente	Casa indipendente
Prezzo di vendita	€ 410.000,00	€ 73.000,00	€ 245.000,00
Superficie	400 mq	90 mq	250 mq
Stato di manutenzione	Buono	Sufficiente	Sufficiente
Prezzo unitario	€/mq 1.025,00	€/mq 811,00	€/mq 980,00
Prezzo Medio Unitario	€/mq 938,00 (derivante da indagine di mercato)		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via dei Colli,31	148,00 mq	938,00 €/mq	€ 138.824,00	100,00%	€ 138.824,00
Valore di stima in c.t.:					€ 139.000,00

Valore di stima in c.t.: € 139.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima in c.t.: € 107.000,00

Il valore del LOTTO UNICO in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 107.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella 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'Egidio alla Vibrata, li 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Marco Barbara

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo stato dei luoghi.

D. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi.

E. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Estratto NTA e Destinazioni.

F. PROVENIENZA

- Atto di compravendita.

G. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

