

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.000,00	13

All'udienza del 15/01/2024, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 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) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.852652, 13.924280)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1

DESCRIZIONE

Diritti per la quota di 1/2 della piena proprietà su appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Grottammare (AP) in data 29/02/2024, con atto in data 23/07/1982 del Notaio Renato Marconi, del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento ad uso abitazione, sito al piano primo, distinto alla lettera "H", composto da due vani ed accessori, confina con Via E. Berlinguer, spazi condominiali, proprietà Sub 23, proprietà Sub 25, salvo altro e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,75 m	1
Balconi	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

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	1765	24	1	A2	2	3 vani	62 mq	185,92 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione è individuato sulla mappa catastale alla p.lla 2231 del foglio 27 del Comune di Martinsicuro (TE).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: buono, l'immobile dista a poche centinaia di metri dal centro del paese e dal mare.
- 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera
- 4) servizi sociali e commerciali: buoni, la zona è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a breve distanza (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: buona
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura: discreto
- 5) Stato di manutenzione: buono
- 6) Esposizione: buona
- 7) Salubrità: buona
- 8) Panoramica: buona, lato ovest verso altri fabbricati mentre lato est verso il mare Adriatico a circa 250 mt.

PARTI COMUNI

Sono spazi comuni quelli che risultano dalle disposizioni normative in materia e dall'esistente Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Ugo Ciociola di Ascoli Piceno in data 31 dicembre 1980, rep. n. 23986/8734, ivi registrato in data 09/01/1981 al n. 115, come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Ennio Vincenti del 26/10/2001 Rep. 121321, trascritto a Teramo il 15/11/2001 al n. 9801 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da una unità abitativa al piano primo di un complesso edilizio di maggior consistenza.

L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno, oltre a due balconi sui lati est ed ovest.

Al piano abitativo si accede per mezzo di una scala esterna direttamente dalla strada. L'ingresso è dotato di cancelletto pedonale.

La pavimentazione interna è in mattonelle, rivestimenti alle pareti del bagno provvisto di tutti i sanitari. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in pvc; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e un piccolo scaldabagno alloggiato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Come comunicato al G.E. nella Relazione del 20/03/2024, l'unità immobiliare risulta locata giusto contratto di locazione dell'01/02/2021 al 31/01/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto (AP) al N. 000100-Serie 3T e Codice identificativo TQP21T000100000IT durata dal 01/02/2021 al 31/01/2025 data di stipula 14/01/2021 importo canone Euro 4.800,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1994 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	18/07/1994	155952	26262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	02/08/1994		5292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/10/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	26/10/2001	121321	26055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	15/11/2001		9801
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 13/10/2021
Reg. gen. 15865 - Reg. part. 11750
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 01/02/2023
Reg. gen. 2199 - Reg. part. 1525
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Martinsicuro (TE), rilasciava i seguenti documenti del fabbricato di che trattasi:

- Licenza di Costruzione n. 224 del 13/11/1974;
- Licenza di Costruzione n. 417 del 14/01/1976;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 415 del 04/07/2001;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità del 04/07/2001.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale della porzione immobiliare e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si riscontrano delle difformità rilevanti.

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE in Classe G - Codice Identificativo n. 6704700000063649 valida fino al 08/02/2026.

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, la superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà, basandosi anche dall'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione di stima del valore dei beni ed in particolare la vendita avviene a corpo e non a misura degli stessi che vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e così come si possiede e si ha diritto di possedere, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e dall'esistente Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Ugo Ciociola di Ascoli Piceno in data 31 dicembre 1981 al n. 115, come riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Ennio Vincenti del 26/10/2001 Rep. 121321, trascritto a Teramo il 15/11/2001 al n. 9801 di formalità.

La stima ha tenuto conto anche del parametro comparativo tratto dal reperimento di un atto di compravendita di una unità abitativa uguale e stipulato in data recente dal Notaio Marina Vincenti di Teramo, Rep. 5474 Racc. 4029 dell'11/02/2022 e trascritto a Teramo il 14/02/2022 al n. 1767 di formalità, prezzo di euro 56.500,00.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1
Diritti per la quota di 1/2 della piena proprietà su appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1765, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 28.325,00
Valore di stima complessivo per l'intero: € 56.650,00

Valore di stima per la quota pari al 50% dell'intero: € 28.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1	51,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 56.650,00	50,00%	€ 28.325,00
				Valore di stima:	€ 28.325,00

Valore di stima: € 28.325,00

Valore di stima per la quota pari al 50% dell'intero: € 28.325,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	15,00	%

Al valore di stima del bene in procedura, in considerazione che trattasi di diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero, della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura fallimentare relativi ad una libera contrattazione di mercato, viene proposto un abbattimento di circa il 15%.

Valore finale di stima: € 24.000,00

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.

Campli, li 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1
Diritti per la quota di 1/2 della piena proprietà su appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1765, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 24.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1765, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	51,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE: ESTRINSECHE: 1) ambiente economico e sociale: buono, l'immobile dista a poche centinaia di metri dal centro del paese e dal mare. 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera 4) servizi sociali e commerciali: buoni, la zona è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a breve distanza (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.). INTRINSECHE: 1) Accessibilità: buona 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma 4) Grado di rifinitura: discreto 5) Stato di manutenzione: buono 6) Esposizione: buona 7) Salubrità: buona 8) Panoramica: buona, lato ovest verso altri fabbricati mentre lato est verso il mare Adriatico a circa 250 mt.		
Descrizione:	Diritti per la quota di 1/2 della piena proprietà su appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Villa Rosa, Via E. Berlinguer n. 86, interno H, piano 1		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		