

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.771,30	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 06/08/2025, il sottoscritto Geom. Mattioli Andrea, con studio in Viale Duca D'aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email agora.progetti@libero.it, PEC andrea.mattioli@geopec.it, Tel. 0861713763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2025 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, 280, edificio B, scala A, interno 14, piano T

Appartamento al piano terra di edificio residenziale, di mq. 37,30 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, un bagno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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) - Lungomare Italia, 280, edificio B, scala A, interno 14, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare confina a Nord con via Ischia, ad Est con il Lungomare Europa, a Sud con altro fabbricato costruito sulla particella 210 del foglio 26, ad Ovest con terreno non edificato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	32,85 mq	37,30 mq	1	37,30 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	7,40 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1982 al 30/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 203, Sub. 14 Categoria A3 Piano T
Dal 30/09/1983 al 11/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 203, Sub. 14 Categoria A3
Dal 11/09/2018 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 203 Categoria A2

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	203	14	1	A2	1	2 vani	37 mq	103,08 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile è in normale stato conservativo. Non si rilevano interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile oltre a quanto previsto dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di forma rettangolare è costituito da piano terra, primo, secondo e terzo piano; la copertura è a tetto a due falde in cemento armato. La costruzione è stata realizzata con struttura in muratura portante: fondazioni e struttura in elevazione interna ed esterna in c.a.; solai tradizionali a travetti e pignatte.

L'intero edificio è tinteggiato e recintato con muretto in c.a..

Le rifiniture esterne ed interne dell'appartamento sono di qualità economica in particolare:

- a) i pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres;
b) le pareti sono intonacate e rivestite con tinta lavabile;
c) gli infissi esterni (finestre), sono in legno;
d) gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato;
e) il portoncino d'ingresso è costituito da porta in legno;
f) il bagno è rivestito con piastrelle e completo di sanitari in porcellana e rubinetteria;
g) l'impianto idrico dell'acqua fredda, è stato eseguito con tubazione sottotraccia;
h) l'impianto idrico di riscaldamento, autonomo per ogni piano, produce anche acqua calda per i servizi, ed è completo di caldaia alimentata con gas di città;
i) l'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia, completo di quadri, prese di corrente, interruttori.
L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e loro famigliare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/03/2012
Reg. gen. 4744 - Reg. part. 530
Importo: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/04/2016
Reg. gen. 4696 - Reg. part. 3208
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3703 - Reg. part. 2838

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 203 su cui insiste il fabbricato ricade in zona LA (lottizzazioni attuate) del PRG vigente, è interna al perimetro del vincolo paesaggistico D.M. 06/06/1977 (Legge 1497/39), ed è compresa nella fascia di rispetto dei territori costieri (D. Lgs. 42 del 22/01/2004)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

- LICENZA EDILIZIA N. 590 DEL 02_09_1976;
- LICENZA EDILIZIA N. 18 DEL 23_07_1977 (variante);
- CE 18_A DEL 16-10-1980 (variante);
- CE 18_B DEL 20-10-1981 (variante);
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEL 16-09-1982;
- CONDONO L.47_85 C.E. N. 01 DEL 08/06/1999, PRATICA N. 1629;
- ABITABILITÀ/AGIBILITÀ CONTESTUALE A CONDONO L.47_85 C.E. N. 01 DEL 08/06/1999, PRATICA N. 1629.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 650,00

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) - Lungomare Italia, 280, edificio B, scala A, interno 14, piano T
Appartamento al piano terra di edificio residenziale, di mq. 37,30 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, un bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 203, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.802,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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 quelli in esame tenendo presente: 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, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo 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 analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare" (Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, 280, edificio B, scala A, interno 14, piano T	39,88 mq	1.650,00 €/mq	€ 65.802,00	100,00%	€ 65.802,00
Valore di stima:					€ 65.802,00

Valore di stima: € 65.802,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	35,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 42.771,30

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.

Alba Adriatica, li 14/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattioli Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, 280, edificio B, scala A, interno 14, piano T
Appartamento al piano terra di edificio residenziale, di mq. 37,30 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, un bagno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 203, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 203 su cui insiste il fabbricato ricade in zona LA (lottizzazioni attuate) del PRG vigente, è interna al perimetro del vincolo paesaggistico D.M. 06/06/1977 (Legge 1497/39), ed è compresa nella fascia di rispetto dei territori costieri (D. Lgs. 42 del 22/01/2004)

Prezzo base d'asta: € 42.771,30

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.771,30**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia, 280, edificio B, scala A, interno 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 203, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	39,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile è in normale stato conservativo. Non si rilevano interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di edificio residenziale, di mq. 37,30 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, un bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e loro familiare		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/03/2012
Reg. gen. 4744 - Reg. part. 530
Importo: € 110.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/04/2016
Reg. gen. 4696 - Reg. part. 3208
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 03/03/2025
Reg. gen. 3703 - Reg. part. 2838