

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2020 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.456,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 18/03/2020, il sottoscritto Geom. Talvacchia Sirio, con studio in Via Cesare Battisti, 26 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email sirio.talvacchia@virgilio.it, PEC sirio.talvacchia@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1

DESCRIZIONE

CASA AD USO CIVILE ABITAZIONE ECONOMICA CON CORTE ESTERNA COSTITUITA DA UN PIANO TERRA AD USO ABITAZIONE CON TRE CAMERE, UNO STUDIO, 2 RIPOSTIGLI, UN SOGGIORNO UNA CUCINA E UN DIETRO CUCINA DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, UN MAGAZZINO E UN VANO SCALA DOVE SI SALE AL PIANO PRIMO AD USO SOFFITTA, SITA IN COMUNE MARTINSICURO VIA METAURO.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1

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:

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 3/8)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 3/8)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 2/8)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 2/8)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 3/8)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 3/8)



CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 521 DEL FOGLIO 6, A OVEST CON LA PARTICELLA 1951 E 1470 DEL FOGLIO 6, A SUD CON LA PARTICELLA 141 DEL FOGLIO 6 E A EST CANALE DI BONIFICA SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	128,00 mqcirca	143,00 mqcirca	0,33	47,19 mqcirca	2,20 mcirca	1
area esclusiva	132,00 mqcirca	132,00 mqcirca	0,18	23,76 mqcirca	0,00 m	T
Magazzino	20,00 mqcirca	25,00 mqcirca	0,33	8,25 mqcirca	2,30 mcirca	T
Abitazione	202,00 mqcirca	220,00 mqcirca	1,00	220,00 mqcirca	3,10 mcirca	T
Totale superficie convenzionale:				299,20 mqcirca		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,20 mqcirca		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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
	6	1266		1	A3	3	7,5	183 mq	386,57 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	1266				ENTE URBANO		0.03.80 mq			

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE E' DIFFORME DALLO STATO DEI LUOGHI PERCHE' ALCUNE DESTINAZIONI AL PIANO TERRA SONO CAMBIATE COSI' COME SONO STATI REALIZZATI ALCUNI DIVISORI PER CREARE AMBIENTI DIVERSI. INOLTRE SONO STATE APERTE ALCUNE FINESTRE E SONO STATE CHIUSE ALCUNE PORTE. PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SI DOVRA' REDIGERE SIA IL TIPO MAPPALE E SIA LA PLANIMETRIA CATASTALE PER UNIFORMARE IL TUTTO ALLO STATO DI FATTO.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE MEDIOCRE CON NUMEROSI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DA EFFETTUARE SOPRATTUTTO PER QUANTO RIGUARDA L'UMIDITA' CHE SCATURISCE DAI MURI A PIANO TERRA , CON GLI IMPIANTI DATATI, LA SCALA CHE DA AL PRIMO PIANO E' GREZZA , COME E' COMPLETAMENTE GREZZA LA SOFFITTA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA, MENTRE LE ORIZZONTALI IN PARTICOLARE I SOLAI SONO REALIZZATI CON TECNICHE COSTRUTTIVE DI ALLORA INFATTI IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO ALLA FINE DEGLI ANNI 70. LA STRUTTURA PORTANTE DELLA COPERTURA E' REALIZZATA CON TRAVI IN LEGNO , TAVELLONI E IL MANTO DI COPERTURA REALIZZATO CON TEGOLE MARSIGLIESI.LA SOFFITTA E' COMPLETAMENTE AL GREZZO. LE PARETI ESTERNE SONO INTONACATE, COSI' COME LE INTERNE, I PAVIMENTI SONO IN PARTE MONOCOTTURA E IN PARTE MARMETTONI. GLI INFISSI INTERNI CON PORTE TAMBURATE, GLI INFISSI ESTERNI SONO IN PARTE IN ALLUMINIO CON PERSIANE E IN PARTE IN LEGNO CON AVVOLGIBILI IN PLASTICA.BISOGNA FARE UNA REVISIONE DEGLI IMPIANTI, IMPIANTO TERMICO SOTTOTRACCIA CON RADIATORI E CALDAIA ESTERNA,GLI IMPIANTI ELETTRICI ANCH'ESSI DA PORRE A REVISIONE. ESISTE UNA PICCOLA AREA ESCLUSIVA NELLA PARTE EST-SUD-OVEST.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAGLI ESECUTATI CON LA LORO FAMIGLIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1988 al 10/09/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO IELO ALBERTO	01/04/1988	115135	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	16/04/1988	2775	4068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1991 al 10/09/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	29/12/1991	74780	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	28/01/1992	2092	2264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1996 al 10/09/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ATTO DI RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIAMPINI BIAGIO	12/06/1996	134638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	20/06/1996	5411	7609
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 16/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a TERAMO il 25/02/2003
Reg. gen. 3232 - Reg. part. 439
Importo: € 80.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: ATTO CIAMPINI
Data: 24/02/2003
N° repertorio: 199817
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a TERAMO il 09/07/2003
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 1781
Importo: € 60.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: CIAMPINI
Data: 08/07/2003
N° repertorio: 201856
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 10/01/2012
Reg. gen. 498 - Reg. part. 44
Importo: € 16.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO SEZ GIULIANOVA
Data: 02/11/2011
N° repertorio: 668



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 20/01/2020



Reg. gen. 927 - Reg. part. 727
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n° 118 DEL 26.10.1967.
- ABITABILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI MARTINSICURO DEL 30.03.1971
- DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/1985 DEL 13.11.1985 PROTOCOLLO n° 11717 PRATICA DI CONDONO n° 79/1985

BISOGNA REVISIONARE TUTTI GLI IMPIANTI SIA ELETTRICO CHE IDRAULICO. DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/1985 DEL 13.11.1985 PROTOCOLLO n° 11717 PRATICA DI CONDONO n° 79/1985 DA DEFINIRE IN COMUNE.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA GLI ELABORATI PRESENTATI E LO STATO DI FATTO, SOPRATTUTTO NELLE DESTINAZIONI.

SI DOVRA' INTEGRARE LA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO SI PRESUME CON NUOVO ARCHITETTONICO E CON I VERSAMENTI DEL CASO.

PER QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE L'IMMOBILE E' SPROVVISTO DI APE E DELLE VARIE CONFORMITA'.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1
CASA AD USO CIVILE ABITAZIONE ECONOMICA CON CORTE ESTERNA COSTITUITA DA UN PIANO TERRA AD USO ABITAZIONE CON TRE CAMERE, UNO STUDIO, 2 RIPOSTIGLI, UN SOGGIORNO UNA CUCINA E UN DIETRO CUCINA DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, UN MAGAZZINO E UN VANO SCALA DOVE SI SALE AL PIANO PRIMO AD USO SOFFITTA, SITA IN COMUNE MARTINSICURO VIA METAURO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1266, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1266, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 239.360,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1	299,20 mqcirca	800,00 €/mq	€ 239.360,00	100,00%	€ 239.360,00
Valore di stima:					€ 239.360,00

Valore di stima: € 239.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 203.456,00

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 23/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talvacchia Sirio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - TITOLI DI PROVENIENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1
CASA AD USO CIVILE ABITAZIONE ECONOMICA CON CORTE ESTERNA COSTITUITA DA UN PIANO
TERRA AD USO ABITAZIONE CON TRE CAMERE, UNO STUDIO, 2 RIPOSTIGLI, UN SOGGIORNO UNA
CUCINA E UN DIETRO CUCINA DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, UN MAGAZZINO E UN VANO SCALA
DOVE SI SALE AL PIANO PRIMO AD USO SOFFITTA, SITA IN COMUNE MARTINSICURO VIA METAURO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1266, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part.
1266, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 203.456,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.456,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - VIA METAURO, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1266, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1266, Qualità ENTE URBANO	Superficie	299,20 mq circa
Stato conservativo:	LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE MEDIOCRE CON NUMEROSI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DA EFFETTUARE SOPRATTUTTO PER QUANTO RIGUARDA L'UMIDITA' CHE SCATURISCE DAI MURI A PIANO TERRA , CON GLI IMPIANTI DATATI, LA SCALA CHE DA AL PRIMO PIANO E' GREZZA , COME E' COMPLETAMENTE GREZZA LA SOFFITTA.		
Descrizione:	CASA AD USO CIVILE ABITAZIONE ECONOMICA CON CORTE ESTERNA COSTITUITA DA UN PIANO TERRA AD USO ABITAZIONE CON TRE CAMERE, UNO STUDIO, 2 RIPOSTIGLI, UN SOGGIORNO UNA CUCINA E UN DIETRO CUCINA DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, UN MAGAZZINO E UN VANO SCALA DOVE SI SALE AL PIANO PRIMO AD USO SOFFITTA, SITA IN COMUNE MARTINSICURO VIA METAURO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a TERAMO il 25/02/2003
Reg. gen. 3232 - Reg. part. 439
Importo: € 80.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: ATTO CIAMPINI
Data: 24/02/2003
N° repertorio: 199817
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a TERAMO il 09/07/2003
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 1781
Importo: € 60.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: CIAMPINI
Data: 08/07/2003
N° repertorio: 201856
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 10/01/2012
Reg. gen. 498 - Reg. part. 44
Importo: € 16.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO SEZ GIULIANOVA
Data: 02/11/2011
N° repertorio: 668



Trascrizioni

- [illegible]

