
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talvacchia Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.146,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11

INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, 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 15/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e fondaco garage ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO E GARAGE-FONDACO AD USO RESIDENZIALE E PRECISAMENTE:
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DISTINTO CON L'INTERNO N° 9 COMPOSTO DA QUATTRO VANI PIU' ACCESSORI CONFINANTE CON SUB 15 VANO SCALA E AREA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO E IL GARAGE FONDACO AL PIANO TERRA CONFINANTE CON AREA CONDOMINIALE, SUB 11 E 12, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e fondaco garage ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

ALLA DATA DELL'ACQUISTO IL SIGNOR xxxxxxxxxxxxxxxx DICHIARAVA DI ESSERE CELIBE.

CONFINI

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DISTINTO CON L'INTERNO N° 9 COMPOSTO DA QUATTRO VANI PIU' ACCESSORI CONFINANTE CON SUB 15 VANO SCALA E AREA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO E IL GARAGE FONDACO AL PIANO TERRA CONFINANTE CON AREA CONDOMINIALE, SUB 11 E 12, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	94,00 mq circa	105,00 mq circa	1	105,00 mq circa	2,72 m circa	3
BALCONI	28,00 mq circa	28,00 mq circa	0,25	7,00 mq circa	0,00 m	3
FONDACO-GARAGE	16,00 mq circa	18,00 mq circa	0,33	5,94 mq circa	2,40 m circa	T
Totale superficie convenzionale:				117,94 mq circa		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,94 mq circa		

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	2005	14	1	A2	3	6	117 mq	449,32 €	T-3	

Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. NEL GARAGE FONDACO NON ABBIAMO POTUTO FARE L'ACCESSO PERCHE' LA SIGNORA CHE CI HA FATTO ENTRARE NELL'APPARTAMENTO NON ERA IN POSSESSO DELLA CHIAVE.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ALL'INTERNO ABBASTANZA BUONO MENTRE L'ESTERNO HA BISOGNO DI UNA MANUTENZIONE DI TUTTA LA PALAZZINA.

PARTI COMUNI

L'UNITA' IMMOBILIARE FA PARTE DI UN CONDOMINIO DI MAGGIOR CONSISTENZA E LE PARTI COMUNI SONO REGOLATE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DALL'ELABORATO PLANIMETRICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO DOVE FA PARTE L' UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA COSTITUITA DA UNA INTELAIATURA DI TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI TRAVI ROVESCE COLLEGATE CON CORDOLI IN C.A. , SOLAI IN TRAVETTI PREFABBRICATI, E PIGNATTE IN LATERIZIO, COPERTURA A TERRAZZA CON TRAVETTI PREFABBRICATI E PIGNATTE. TAMPONATURA IN LATERIZIO , INTONACATI CON MALTA CEMENTIZIA. PAVIMENTI IN MONOCOTTURA INFISSI ESTERNI CON AVVOLGIBILI IN PLASTICA , INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO. L'APPARTAMENTO E' FORNITO DI PORTONCINO D'INGRESSO NORMALE. GLI IMPIANTI A REGOLA D'ARTE CON TERMOSIFONI E CON CALDAIA AUTONOMA , I BAGNI CON SANITARI AL CIVILE . L'APPARTAMENTO E L'ANNESSO SI PRESENTANO IN BUONE CONDIZIONI.

STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO DAL DEBITORE , ANCHE SE AL MOMENTO DELL'ACCESSO IL DEBITORE ERA FUORI PER LAVORO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1991 al 06/06/2024	xxxxxxxxxxxxx PROPRIETARIO PER 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxx	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENNIO VINCENTI	27/08/1991	71246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	18/09/1991	10359	7252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
Iscritto a TERAMO il 07/07/2023
Reg. gen. 11299 - Reg. part. 1053
Importo: € 67.995,92
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.997,96
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 01/07/2019
N° repertorio: 692
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 10/11/2023
Reg. gen. 18037 - Reg. part. 1740
Importo: € 10.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.899,37
Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO
Data: 14/06/2023
N° repertorio: 890

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 04/03/2024
Reg. gen. 3684 - Reg. part. 2716
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

IL FABBRICATO DOVE INSISTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' STATO REALIZZATO CON I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

-CONCESSIONE EDILIZIA N° 1742 DEL 07.12.1987

-VARIANTE N° 1742/A DEL 10.11.1990

-ABITABILITA' DEL 21.06.1991

-AGIBILITA' CABINA ENEL DEL 12.12.1990

DA QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE NON ESISTE L'APE PER L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO. E' STATA PRESENTATA UNA CILAS NEL 2022 PROTOCOLLO 38308 ALLEGATA PERO' DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO ATTUALMENTE NON RISULTANO LAVORI REALIZZATI. LA PLANIMETRIA PRESENTATA AL COMUNE E' DIFFORME IN UNA PICCOLISSIMA DIFFERENZA RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI E QUESTO RIGUARDA UNA PARTE DI UN PICCOLO DIVISORIO REALIZZATO SULLA CUCINA.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3
 APPARTAMENTO E GARAGE-FONDACO AD USO RESIDENZIALE E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DISTINTO CON L'INTERNO N° 9 COMPOSTO DA QUATTRO VANI PIU' ACCESSORI CONFINANTE CON SUB 15 VANO SCALA E AREA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO E IL GARAGE FONDACO AL PIANO TERRA CONFINANTE CON AREA CONDOMINIALE, SUB 11 E 12, SALVO SE ALTRI O VARIATI.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2005, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 106.146,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3	117,94 mq circa	900,00 €/mq	€ 106.146,00	100,00%	€ 106.146,00
				Valore di stima:	€ 106.146,00

Valore di stima: € 106.146,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 103.146,00

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 07/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento e fondaco garage ubicato a Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3
APPARTAMENTO E GARAGE-FONDACO AD USO RESIDENZIALE E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO
AL PIANO TERZO DISTINTO CON L'INTERNO N° 9 COMPOSTO DA QUATTRO VANI PIU' ACCESSORI
CONFINANTE CON SUB 15 VANO SCALA E AREA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO E IL GARAGE
FONDACO AL PIANO TERRA CONFINANTE CON AREA CONDOMINIALE, SUB 11 E 12, SALVO SE ALTRI
O VARIATI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2005, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 103.146,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.146,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - VIA CASTELLANO N. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2005, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	117,94 mq circa
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE RISULTA ALL'INTERNO ABBASTANZA BUONO MENTRE L'ESTERNO HA BISOGNO DI UNA MANUTENZIONE DI TUTTA LA PALAZZINA.		
Descrizione:	APPARTAMENTO E GARAGE-FONDACO AD USO RESIDENZIALE E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DISTINTO CON L'INTERNO N° 9 COMPOSTO DA QUATTRO VANI PIU' ACCESSORI CONFINANTE CON SUB 15 VANO SCALA E AREA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO E IL GARAGE FONDACO AL PIANO TERRA CONFINANTE CON AREA CONDOMINIALE, SUB 11 E 12, SALVO SE ALTRI O VARIATI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
Iscritto a TERAMO il 07/07/2023
Reg. gen. 11299 - Reg. part. 1053
Importo: € 67.995,92
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.997,96
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO
Data: 01/07/2019
N° repertorio: 692
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 10/11/2023
Reg. gen. 18037 - Reg. part. 1740
Importo: € 10.000,00
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.899,37
Rogante: GIUDICE DI PACE DI TERAMO
Data: 14/06/2023
N° repertorio: 890

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TERAMO il 04/03/2024
Reg. gen. 3684 - Reg. part. 2716
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura