
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	21

INCARICO

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Appartamento sito al p. secondo di vani 6,5; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 14, cat. A/2, cl. 3, RC € 486,76.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Garage sito al p. primo sottostrada di mq. 21; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 25, cat. C/6, cl. 2, RC € 63,99.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/08/2023.

Custode delle chiavi: geom. Roberto Gemmi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Il lotto confina tutt'intorno con la p.lla 1482-1167-1970-2508-1988-1560-1635-1636-1736-2127.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Il lotto confina tutt'intorno con la p.lla 1482-1167-1970-2508-1988-1560-1635-1636-1736-2127.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,77 m	2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0.4	2,40 mq	0,00 m	2
Veranda	9,80 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	2,77 m	2
Balcone coperto	21,95 mq	22,50 mq	0,40	9,00 mq	2,77 m	2
Totale superficie convenzionale:				143,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1456 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.00
Dal 18/04/1987 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1456 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.014.60
Dal 20/10/2000 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 21 mq Rendita € 486,76 Piano 2
Dal 18/07/2017 al 10/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 486,76 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1456 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.00

Dal 18/04/1987 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1456 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.014.60
Dal 20/10/2000 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 21 mq Rendita € 63,99 Piano S1
Dal 18/07/2017 al 10/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 63,99 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1456	14	1	A2	3	6,5	121 mq	486,76 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
6	1456				Ente Urbano		00.14.60 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per la chiusura della veranda a nord con una vetrata in alluminio, si dovrà aggiornare la scheda catastale dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento, la variazione catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1456	25	1	C6	2	21		63,99 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	1456				Ente Urbano		00.14.60 mq				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

L' u.i. è in un mediocre stato di manutenzione. Vi sono tracce di umidità da condensa nei servizi igienici e in alcune parete delle camere. Alcune tapparelle risultano bloccate. Gli impianti in generale sono da verificare prima dell'uso a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

L' u.i. è in uno stato di manutenzione mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Foglio 6 p.lla 1456 Sub 1 - BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUB. (CORTE, SCALE, CORRIDOIO, CONDOMINIALE, RIPOSTIGLIO)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Foglio 6 p.lla 1456 Sub 1 - BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUB. (CORTE, SCALE, CORRIDOIO, CONDOMINIALE, RIPOSTIGLIO)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Esposizione: Nord, Sud, Ovest;

Altezza interna utile: 2,75 m.

Str. verticali: l'intero edificio è in struttura c.a. su pilastri e travi;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: tegole in laterizio;

Pareti esterne sono in laterizio con mattoni doppio UNI e parete interna in laterizio forato con camera a cassa vuota, le pareti interne sono in laterizio forato, tutte sono intonacate e tinteggiate sulle sue facce;

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura in tutti locali, balconi e veranda, in ceramica nei servizi igienici e sulle pareti degli stessi;

Infissi esterni in profilato di alluminio con doppio vetro e tapparelle in plastica, gli infissi interni sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, sono funzionanti, i termosifoni sono in ghisa, da verificare prima dell'utilizzo da parte dell'aggiudicatario, sono presenti condizionatori che restano a disposizione dell'esecutato;

Il Garage al piano seminterrato e rifinito con intonaco e pavimento in mattonelle tipo graniglia, l'impianto elettrico è funzionante, vi si accede dal vano scala principale. L'altezza interna è di ml. 2,45.

L'edificio è privo dell'ascensore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Vedasi il Bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal **** Omissis **** senza titolo, autorizzato dal GE alla permanenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Vi è depositato del materiale che in caso di aggiudicazione l'esecutato sarà invitato a liberare entro 30 giorni, o si considera un "des relictate".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Salvatore Mussumeci	20/10/2000	7691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdT Teramo	25/10/2000	12896	8418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2017 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Biagio Ciampini	18/07/2017	252811	66072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdT Teramo	19/07/2017	9005	5909
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Salvatore Mussumeci	20/10/2000	7691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdT Teramo	25/10/2000	12896	8418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2017 al 01/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Biagio Ciampini	18/07/2017	252811	66072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdT Teramo	19/07/2017	9005	5909
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Mutuo** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Teramo il 19/07/2017
Reg. gen. 9006 - Reg. part. 1267
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 30/08/2022
Reg. gen. 14158 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Mutuo** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Teramo il 19/07/2017

Reg. gen. 9006 - Reg. part. 1267
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 30/08/2022
Reg. gen. 14158 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione del Comune di Martinsicuro il complesso edilizio è stato realizzato mediante C.E. n. 1155 del 18/03/1983 e succ. Variante in Sanatoria n. 49/81 del 10/12/1987. Rilasciata l'agibilità n. 49/1981 del 28/04/1988.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato, è stata realizzata nella veranda sul lato nord la vetrata in profilato in alluminio e vetro posta sul parapetto in c.a..

La vetrata è da rimuovere, salvo la possibilità di sanare se conforme alle norme urbanistiche, per la rimozione e il trasporto in discarica si prevede un impegno di € 2.000,00, in ogni caso resta a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione del Comune di Martinsicuro il complesso edilizio è stato realizzato mediante C.E. n. 1155 del 18/03/1983 e succ. Variante in Sanatoria n. 49/81 del 10/12/1987. Rilasciata l'agibilità n. 49/1981 del 28/04/1988.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.786,29

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.572,58

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Vedi Bene n. 1

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 Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2
 Appartamento sito al p. secondo di vani 6,5; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 14, cat. A/2, cl. 3, RC € 486,76.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1456, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 158.290,00
 L'immobile si trova in zona centrale di Martinsicuro, dista circa 800 m. dal mare, nelle vicinanze vi sono varie: attività commerciali, ludico-ricreative-sportive, gli uffici comunali, la chiesa, le farmacie, le scuole, l'uff. postale, banche.
 Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si è utilizzato il metodo di stima diretto comparativo, esaminando i valori di mercato all'attualità, 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 eventuali opere non autorizzate, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere nel determinare il 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 delle u.i., 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 dell'u.i., si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati visionati pubblicazioni di annunci immobiliari, transazioni, riviste e siti specifici l'ambito immobiliare.
 I prezzi vengono aggiornati in base alle caratteristiche costruttive considerando: l'impiantistica, lo stato manutentivo, le altezze utile dei locali, la presenza di difformità edilizie e catastali, la destinazione urbanistica, 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 andamento immobiliare locale e nazionale.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1
 Garage sito al p. primo sottostrada di mq. 21; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 25, cat. C/6, cl. 2, RC € 63,99.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1456, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.620,00
 Vedi Bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2	143,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 158.290,00	100,00%	€ 158.290,00
Bene N° 2 - Garage Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1	4,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 4.620,00	100,00%	€ 4.620,00

Valore di stima:	€ 162.910,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 162.910,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali insolute	3572,58	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	8,00	%

Valore finale di stima: € 103.000,00

Nel deprezzamento sono compresi: - La vetustà dell'immobile; - Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; - Il compenso del delegato; - Gli oneri di urbanizzazione per la regolarizzazione delle opere difformi; - Le spese condominiali insolute.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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.

Civitella del Tronto, li 28/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gemmi Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2
Appartamento sito al p. secondo di vani 6,5; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 14,
cat. A/2, cl. 3, RC € 486,76.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 6,
Part. 1456, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1
Garage sito al p. primo sottostrada di mq. 21; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 25,
cat. C/6, cl. 2, RC € 63,99.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fig. 6,
Part. 1456, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG di Martinsicuro ricade in Zona di Completamento.

Prezzo base d'asta: € 103.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 1456, Qualità Ente Urbano	Superficie	143,90 mq
Stato conservativo:	L' u.i. è in un mediocre stato di manutenzione. Vi sono tracce di umidità da condensa nei servizi igienici e in alcune parete delle camere. Alcune tapparelle risultano bloccate. Gli impianti in generale sono da verificare prima dell'uso a carico dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	Appartamento sito al p. secondo di vani 6,5; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 14, cat. A/2, cl. 3, RC € 486,76.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Lazio, 13, scala B, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 1456, Qualità Ente Urbano	Superficie	4,20 mq
Stato conservativo:	L' u.i. è in uno stato di manutenzione mediocre.		
Descrizione:	Garage sito al p. primo sottostrada di mq. 21; nel NCEU di detto Comune al foglio 6, p.lla 1456 sub 25, cat. C/6, cl. 2, RC € 63,99.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Mutuo** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Teramo il 19/07/2017
Reg. gen. 9006 - Reg. part. 1267
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 30/08/2022
Reg. gen. 14158 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA LAZIO, 13, SCALA B, INTERNO 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Mutuo** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Teramo il 19/07/2017
Reg. gen. 9006 - Reg. part. 1267
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 30/08/2022
Reg. gen. 14158 - Reg. part. 10475
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

