
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 - Fg. 6, Part. 1456, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 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 - Fg. 6, Part. 1456, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 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 ****

