
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nori Mario Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare n. 100/2022 del R.G.E.

promossa da

F.lli
Codice fiscale:

contro

F.lli Santi
Codice fiscale:

F.lli
Codice fiscale:

F.lli Sauro
Codice fiscale:



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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 01/07/2022, il sottoscritto Geom. Nori Mario Maurizio, con studio in Via Cona, 48 - 64100 - Teramo (TE), email geom.marionori@email.it, PEC mariomaurizio.nori@geopec.it, Tel. 0861 240 143 , Fax 0861 240 143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra rialzato facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, 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:

- **Nome e Cognome:** XXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
- **Partita IVA:** XXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX



Codice fiscale:

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

-
-
-

CONFINI

L'appartamento confina su distacco con Via Pio La Torre, vano scala condominiale e appartamenti di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,90 m	T
Balconi	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				76,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1966 al 07/02/2000		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 74, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5
Dal 07/02/2000 al 19/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 74, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 76,00 mq Rendita € 231,94 Piano T



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	74	19	1	A2	1	4,5	76,00 mq	231,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in uno stato scadente di conservazione e manutenzione, risultano svariate infiltrazioni dai piani superiori.

La pavimentazione risulta in diverse parti sostituita con piastrelle di altro genere.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di procedura è ubicato in un contesto condominiale, quindi risultano parti comuni quali vano scala, corridoi, ascensore, area esterna e di manovra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, facente parte di un complesso residenziale di maggiore consistenza, è stato edificato nei primi anni '70 e presenta una struttura in cemento armato, solai e copertura in latero cemento. Si accede tramite il lungomare di Villa Rosa e Via Pio La Torre.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio e due balconi a livello. Presenta una porta d'ingresso del tipo non blindata, pavimentazione in monocottura e a tratti in pvc, rivestimenti cucina e bagno in maiolica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno singolo vetro e avvolgibili in pvc.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ma solo un boiler per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, si può ritenere dell'epoca della costruzione del fabbricato con un discreto numero di prese e punto luce.

L'unità immobiliare trovasi in scadente condizioni di uso e manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto:
- Scadenza contratto:

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig.ra _____ - con contratto di locazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1966 al 07/02/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ielo Alberto	22/12/1966	72308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2000 al 19/10/2022		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		07/02/2000		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ascoli Piceno	01/06/2010	443	9990

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 della provincia di Teramo aggiornate al 19/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto il
 Reg. gen. - Reg. part.
 Importo: €
 A favore di
 Capitale: €
 Rogante:
 Data:
 N° repertorio:
 N° raccolta:
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto il
 Reg. gen.
 Importo:
 A favore di
 Capitale:
 Rogante:
 Data:



N° repertorio:

N° raccolta:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto il

Reg. gen. n. 1000/2019

A favore di

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza a Licenza Edilizia del 06/11/1973; successivamente è stata oggetto di pratica condono (L.45/1985) n. 1739 con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100329 del 20/10/1998 con rilascio dell'agibilità in pari data ovvero 20/10/1998, pratica n. 1000/2019.

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 che resteranno a carico dell'acquirente.



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 sito a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T
 Appartamento sito al piano terra rialzato facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 74, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 103.005,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T	76,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 103.005,00	100,00%	€ 103.005,00
Valore di stima:					€ 103.005,00
<i>In c.t.</i>					€ 103.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	€
Deprezzamento per la procedura	15,00	%	- 15.450,00

Valore finale di stima: € 87.550,00

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.

Teramo, li 19/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nori Mario Maurizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T
Appartamento sito al piano terra rialzato facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 74, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T	76,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 103.005,00	100,00%	€ 103.005,00
Valore di stima:					€ 103.005,00

In c.t. € 103.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	€
Deprezzamento per la procedura	15,00	%	- 15.450,00

Valore finale di stima: € 87.550,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 74, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	76,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere in uno stato scadente di conservazione e manutenzione, risultano svariate infiltrazioni dai piani superiori. La pavimentazione risulta in diverse parti sostituito con piastrelle di altro genere.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra rialzato facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Lungomare Italia n. 14, Loc. Villa Rosa, scala C, interno 3, piano T	76,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 103.005,00	100,00%	€ 103.005,00
Valore di stima:					€ 103.005,00

***In c.t.* € 103.000,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	€
Deprezzamento per la procedura	15,00	%	- 15.450,00

Valore finale di stima: € 87.550,00

