

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

OMISSIS

OMISSIS

contro

omissis

Codice fiscale: ***OMISSIS***

OMISSIS

OMISSIS

omissis

Codice fiscale: ***OMISSIS***

OMISSIS

OMISSIS

creditore intervenuto

OMISSIS

Codice fiscale: ***omissis***

Partita IVA: ***omissis***

OMISSIS

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.300,00	20
ELENCO ALLEGATI.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2024 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 Giovanni Caboto n.12, piano T (Coord. Geografiche: 42.89001, 13.91457)

DESCRIZIONE

Il cespite oggetto di stima, di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS*** e della sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, è un appartamento sito al piano terra parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso residenziale sito nel Comune di Martinsicuro (TE), in Via Giovanni Caboto n.12.

Il fabbricato principale, denominato condominio "***OMISSIS***", si erge su n.4 piani fuori terra e un piano interrato; lo stabile, realizzato nei primi anni ottanta, denota caratteristiche costruttive ed architettoniche di scarso pregio e si presenta in modesto stato di conservazione.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Martinsicuro al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99.

L'abitazione, disposta su unico livello al piano terra, è costituita da: ingresso-soggiorno, locale pluriuso, bagno, w.c. e n.3 camere da letto.

L'accessibilità risulta buona: l'immobile è ubicato in posizione semi-centrale; la stazione ferroviaria è raggiungibile in macchina in pochi minuti.

L'intera zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale e commerciale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Giovanni Caboto n.12, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile, redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 17.06.2024, contiene:

- le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- la storia ipotecaria e catastale;
- iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

La documentazione allegata all'istanza di vendita e presente nel fascicolo telematico dedicato alla procedura è la seguente:

- atto di precetto notificato dalla ***OMISSIS***e per essa la ***OMISSIS***, in data 08.02.2024, al sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, quale parte mutuataria e datrice di ipoteca ed alla sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, quale terza datrice di ipoteca;
- atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 08.05.2024, con il quale venivano sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili oggetto di procedura per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***e della sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, del fabbricato sito nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Giovanni Caboto n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99. nonché i relativi frutti, le adiacenze, pertinenze ed accessori tutti quant'altro come per legge;
- trascrizione dell'atto di pignoramento presso la Conservatoria di Teramo in data 17.06.2024.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ***OMISSIS***

omissis

64014 - Martinsicuro (TE)

Nato il ***omissis***

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: ***OMISSIS***

omissis

64014 - Martinsicuro (TE)

Nata il ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Si riportano i confini di proprietà dei cespiti oggetto di procedura, specificando che non è presente l'elaborato planimetrico dell'intero stabile.

Sud: corte comune distinta al Foglio 6, Part. 986;

Est: scivolo condominiale distinto al Foglio 6, Part. 986;

Ovest: vano scala condominiale e subalterno 54;

Nord: subalterni 50 e 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-soggiorno	23,36 mq	26,20 mq	1	26,20 mq	3,12 m	T
Pluriuso	8,13 mq	9,35 mq	1	9,35 mq	3,12 m	T
Letto	10,93 mq	13,50 mq	1	13,50 mq	3,12 m	T
Letto	12,79 mq	14,76 mq	1	14,76 mq	3,12 m	T
Bagno	3,94 mq	4,84 mq	1	4,84 mq	3,12 m	T
W.c.	2,60 mq	3,41 mq	1	3,41 mq	3,12 m	T
Letto	11,45 mq	12,58 mq	1	12,58 mq	3,12 m	T
Disimpegno	2,94 mq	3,36 mq	1	3,36 mq	3,12 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1993 al 17/04/2008	***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 160 mq Superficie catastale 160 mq Rendita € 3.809,39 Piano T
Dal 17/04/2008 al 08/05/2008	***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T
Dal 08/05/2008 al 17/04/2009	***omissis***, nato a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T
Dal 17/04/2009 al 16/02/2011	***omissis***, nato a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T

	beni.	
Dal 16/02/2011 al 09/11/2015	***omissis***, nato a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 336,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	***omissis***, nato a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 336,99 Piano T
Dal 17/02/2021 al 26/11/2024	***omissis***, nato a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni. ***omissis***, nata a ***omissis***, il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 336,99 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
	6	986	55		A2	3	4,5 vani	88 mq	336,99 €	T	

I proprietari catastali corrispondono a quelli reali.

Corrispondenza catastale

L'immobile non risulta conforme rispetto all'ultima planimetria catastale depositata in data 1704.2008 n. prot. TE0081984.

Si rileva in particolare una parziale differente distribuzione interna dei vani; pertanto la planimetria catastale necessita di variazione mediante procedura DOCFA per adeguamento allo stato di fatto rilevato. La regolarizzazione di tali difformità resterà a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si precisa che i cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di maggiore consistenza cui i cespiti oggetto di procedura sono parte costituente, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in stato di manutenzione mediocre e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria.

All'interno dell'appartamento si segnala necessità di interventi di ripristino di tipo impiantistico (idraulico ed elettrico) e di manutenzione ordinaria su finiture e tinteggiature.

A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di maggiore consistenza cui il cespite è parte costituente è denominato condominio "***OMISSIS***". Per la definizione delle parti comuni si rimanda all'Art.1117 c.c..

Nel caso in esame, non essendo presente l'elaborato planimetrico catastale dell'intero immobile, non risultano definiti i beni comuni non censibili.

Più in generale costituiscono parti comuni a tutti i subalterni:

- la corte esterna, fatta eccezione per le eventuali porzioni esclusive;
- il vano scala;
- l'ingresso condominiale;
- i locali tecnici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, risalente alla fine degli anni settanta - primi anni ottanta, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento. L'intero stabile è composto da n.4 piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage.

I pavimenti interni sono realizzati in gres, le pareti divisorie tra i vari ambienti rivestite con intonaco civile e tinteggiatura con colori medio-chiari; gli infissi sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC; le porte interne sono del tipo tamburato. Le pareti di bagni e cucina sono rivestite per una altezza di 2,00 m da mattonelle di ceramica. Le finiture in genere sono in stato di conservazione mediocre e necessiterebbero di interventi di manutenzione. Non si riscontra, per quanto potuto ispezionare in fase di sopralluogo, presenza di alcun quadro fessurativo.

L'impianto termico dell'appartamento è composto dai seguenti elementi:

- generatore: non rinvenuto;
- boiler per produzione ACS;
- impianto di distribuzione sottotraccia;
- radiatori in ghisa.

L'impianto idrico è sottotraccia e i bagni presentano sanitari del tipo a terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti un discreto numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Tutti gli impianti dovranno essere, a detta dello scrivente, soggetti a verifica di rispondenza da parte di personale qualificato, a cura e spese dei futuri aggiudicatari.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: buone, zona semi-residenziale centrale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona.
- Prossimità al verde: discreta.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona, i servizi commerciali sono raggiungibili nel raggio di qualche centinaio di metri.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: mediocre
- Tipologia: Fabbricato plurifamiliare su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: mediocri.

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, con riferimento alle classificazioni proposte

dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: mediocre
- Grado delle rifiniture: economiche
- Piano: Appartamento Piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in sede di primo accesso effettuato unitamente al Custode Giudiziario Dott. Marco Marini in data 04.12.2024, l'appartamento risulta attualmente occupato dal Sig. ***omissis***, nato in ***omissis*** (EE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***.

Si rileva presenza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito ed indeterminato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (AP) in data 29.03.2018 al n.361 - Serie 3, stipulato tra il comodante Sig. ***omissis*** (esecutato) ed i sig.ri ***omissis*** nato in ***omissis*** (EE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** e ***omissis***, nato in ***omissis*** (EE) il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, in qualità di comodatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1993 al 08/05/2008	***omissis***, nato a ***omissis*** il ***omissis*** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***. ***omissis***, nata a ***omissis*** il ***omissis*** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale fallimentare di Latina		3663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	28/09/1993	10418	7483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2008	***omissis*** nato in ***omissis*** in data ***omissis*** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nazzareno Cappelli	14/05/2008	104328	25875

 legale dei beni con ***omissis***. ***omissis*** nata in ***omissis*** in data ***omissis*** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ***omissis***. Codice Fiscale/P.IVA: ***OMISSIS***	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Teramo	14/05/2008	8243	5008
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ascoli Piceno	09/05/2008	1759	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ascoli Piceno il 14/05/2008

Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1597

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,58 %

Rogante: Notaio Cappelli Nazareno

Data: 08/05/2008

N° repertorio: 104329

N° raccolta: 25876

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/05/2016

Reg. gen. 6867 - Reg. part. 1008

Quota: 1/1

Importo: € 3.500,00

A favore di CONDOMINIO ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Capitale: € 3.500,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/07/2015

N° repertorio: 618

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento**

Trascritto a Teramo il 05/10/1993

Reg. gen. 10418 - Reg. part. 7483

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico della procedura

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Ascoli Piceno il 14/05/2008

Reg. gen. 8243 - Reg. part. 5008

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***, ***omissis***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura

• **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 07/06/2024

Reg. gen. 9586 - Reg. part. 7126

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il fabbricato di maggior consistenza di cui il bene oggetto di pignoramento è parte costituente, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Martinsicuro (TE):

Art. 23 - Zone residenziali di completamento B1

Gli indici fissati per tali zone sono:

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ mt}$

$d_i = 4,00 \text{ mt}$

$d_s = 4,00 \text{ mt}$ o in allineamento ai fabbricati esistenti

$d_f = 6,00 \text{ mt}$

$D_i = D_s = H/2$

$Sc/S_f = 35\%$

$A_o = 60\% \text{ di } S_f$

Lunghezza massima delle fronti = 30,00 ml

$S1$ = Oneri di urbanizzazione primaria, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.

$S2$ = Oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Per gli edifici residenziali esistenti che abbiano già esaurita la capacità volumetrica, è ammesso un incremento fino al 20% del volume esistente, a condizione che non si superi l'indice di fabbricabilità I_f complessivo di 2,5 mc/mq. Tale incremento deve essere utilizzato per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità e per le costruzioni di servizi tecnologici mancanti o insufficienti. La cessione gratuita delle aree private destinate nel P.R.G. a zone inedificabili (verde pubblico, parcheggi, ecc.) così come graficizzate nelle tavole di P.R.G., è subordinata al computo volumetrico delle medesime aree a condizione che:

- l'indice di edificabilità fondiario complessivo del lotto da edificare non sia superiore a 2,5 mc/mq;
- la suddetta cessione gratuita deve avvenire con atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto prima

del rilascio della concessione edilizia, e alla definitiva cessione, con atto pubblico, prima della richiesta dell'abitabilità o agibilità e comunque prima della scadenza della concessione edilizia.

Verde permeabile: la superficie minima da destinare a verde permeabile (aiuole, prato, ecc.) deve essere contenuta nella quantità del 15% dell'intera area oggetto dell'intervento, da reperirsi in qualsiasi parte all'interno dell'area. (Es.: superficie lotto mq. 1.000,00 superficie a prato, aiuole, parcheggio permeabile ecc. mq. 150,00).

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli abilitativi edilizi rinvenuti presso il S.U.E. di Martinsicuro (TE), sono i seguenti:

- Originaria Concessione Edilizia n.1021 del 23.03.1982 per realizzazione fabbricato civile;
- Concessione Edilizia n.56/98 del 31.07.1998;
- Permesso di Costruire n.55/2005 del 06.09.2005 per cambio destinazione d'uso locali al piano terra;
- S.C.I.A. in sanatoria prot. 24911 del 12.09.2013;
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Martinsicuro in data 19.06.2014 al prot. 3163/17158.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito.

Si rileva in particolare una parziale distribuzione interna dei vani e la presenza di una finestra sul prospetto sud non riportata nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio assentito.

La parziale regolarizzazione delle difformità potrà avvenire mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 D.P.R. 380/2001 con sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro. La stanza da letto ricavata dalla zona giorno dovrà essere rimossa non possedendo i requisiti minimi previsti dalla norma per il rapporto aero illuminante (R.A.I.).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, lo scrivente ritiene congruo un importo pari a € 6.000,00 comprensivo di spese di presentazione, compensi professionali e oblazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e viene posto in vendita con la comunione pro quota di quanto comune ai sensi degli art. 1117 e seguenti del codice civile, con tutti gli obblighi, usi, divieti, ripartizioni millesimali, parti comuni contenuti e previsti nel vigente regolamento di condominio ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà e di uso degli enti comuni che nell'elaborato planimetrico catastale risultano individuati.

Il condominio "****OMISSIS****" di cui l'unità immobiliare è parte costituente è amministrato dal Rag. Danilo Prato.

Non è presente regolamento di condominio.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore (vedi allegato "documentazione condominiale"), risulta quanto segue:

Quote millesimali: 65,167/1000;

Quota per l'anno gestionale 2023/24 è pari a € 1.402,29.

Quota per l'anno gestionale 2024/25 è pari € 811,29.

Si specifica le che spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

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 ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Giovanni Caboto n.12, piano T

Il cespite oggetto di stima, di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***e della sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, è un appartamento sito al piano terra parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso residenziale sito nel Comune di Martinsicuro (TE), in Via Giovanni Caboto n.12.

Il fabbricato principale, denominato condominio "***OMISSIS***", si erge su n.4 piani fuori terra e un piano interrato; lo stabile, realizzato nei primi anni ottanta, denota caratteristiche costruttive ed architettoniche di scarso pregio e si presenta in modesto stato di conservazione. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Martinsicuro al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99.

L'abitazione, disposta su unico livello al piano terra, è costituita da: ingresso-soggiorno, locale pluriuso, bagno, w.c. e n.3 camere da letto. Si ritengono necessarie opere di manutenzione ordinaria di tipo impiantistico e edile.

L'accessibilità risulta buona: l'immobile è ubicato in posizione semi-centrale; la stazione ferroviaria è raggiungibile in macchina in pochi minuti. L'intera zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.600,00

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.

Per la stima del valore finale delle quote e dei diritti in vendita è stato utilizzato il metodo comparativo con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso proposte di vendita di agenzie addette, atti di compravendita recenti, relazioni di stima per procedure esecutive, esiti di vendite giudiziarie recenti, quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Giovanni Caboto n.12, piano T	88,00 mq	950,00 €/mq	€ 83.600,00	100,00%	€ 83.600,00
Valore di stima:					€ 83.600,00

Valore di stima: € 83.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2.213,58	€
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 50.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento è attualmente occupato dal Sig. ***omissis***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***.

Si rileva presenza di contratto di comodato d'uso a titolo gratuito ed indeterminato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (AP) in data 29.03.2018 al n.361 - Serie 3, stipulato tra il comodante Sig. ***omissis*** (esecutato) ed i sig.ri ***omissis*** nato in ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS*** e ***omissis***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, C.F. ***OMISSIS***, in qualità di comodatari.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcelli Stefano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Giovanni Caboto n.12, piano T
Il cespite oggetto di stima, di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***e della sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, è un appartamento sito al piano terra parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso residenziale sito nel Comune di Martinsicuro (TE), in Via Giovanni Caboto n.12. Il fabbricato principale, denominato condominio "***OMISSIS***", si erge su n.4 piani fuori terra e un piano interrato; lo stabile, realizzato nei primi anni ottanta, denota caratteristiche costruttive ed architettoniche di scarso pregio e si presenta in modesto stato di conservazione. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Martinsicuro al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99. L'abitazione, disposta su unico livello al piano terra, è costituita da: ingresso-soggiorno, locale pluriuso, bagno, w.c. e n.3 camere da letto. Si ritengono necessarie opere di manutenzione ordinaria di tipo impiantistico e edile.
L'accessibilità risulta buona: l'immobile è ubicato in posizione semi-centrale; la stazione ferroviaria è raggiungibile in macchina in pochi minuti. L'intera zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale e commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 986, Sub. 55, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il fabbricato di maggior consistenza di cui il bene oggetto di pignoramento è parte costituente, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Martinsicuro (TE): Art. 23 - Zone residenziali di completamento B1.

Prezzo base d'asta: € 50.300,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Giovanni Caboto n.12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al N.C.E.U. del comune di Martinsicuro al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99.	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile di maggiore consistenza cui i cespiti oggetto di procedura sono parte costituente, come rilevato in fase di sopralluogo, si presenta in stato di manutenzione mediocre e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria. All'interno dell'appartamento si segnala necessità di interventi di ripristino di tipo impiantistico (idraulico ed elettrico) e di manutenzione ordinaria su finiture e tinteggiature. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata alla perizia.		
Descrizione:	Il cespite oggetto di stima, di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, del sig. ***OMISSIS***, nato in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***e della sig.ra ***OMISSIS***, nata in ***omissis*** il ***omissis***, residente a Martinsicuro (TE) ***omissis*** C.F. ***OMISSIS***, è un appartamento sito al piano terra parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente uso residenziale sito nel Comune di Martinsicuro (TE), in Via Giovanni Caboto n.12. Il fabbricato principale, denominato condominio "***OMISSIS***", si erge su n.4 piani fuori terra e un piano interrato; lo stabile, realizzato nei primi anni ottanta, denota caratteristiche costruttive ed architettoniche di scarso pregio e si presenta in modesto stato di conservazione. L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Martinsicuro al foglio 6, p.lla 986, subalterno 55, Piano T, zona cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza n. 4,5 vani, superficie catastale mq 88, R.C. 336,99. L'abitazione, disposta su unico livello al piano terra, è costituita da: ingresso-soggiorno, locale pluriuso, bagno, w.c. e n.3 camere da letto. L'appartamento necessita di lavori di manutenzione ordinaria di tipo edile ed impiantistico. L'accessibilità risulta buona: l'immobile è ubicato in posizione semi-centrale; la stazione ferroviaria è raggiungibile in macchina in pochi minuti. L'intera zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso residenziale e commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ELENCO ALLEGATI

- ✓ *ALLEGATO N.1 - PROVENIENZE VENTENNALI;*
- ✓ *ALLEGATO N.2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO N.3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.4 - CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO;*
- ✓ *ALLEGATO N.5 - ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO N.6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.7 - CONTRATTO COMODATO;*
- ✓ *ALLEGATO N.8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO N.9 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;*
- ✓ *ALLEGATO N.10 - ELABORATO PERITALE (privacy);*
- ✓ *ALLEGATO N.11 - ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO N.12 - SCHEDA RIEPILOGATIVA*

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ascoli Piceno il 14/05/2008

Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1597

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 5,58 %

Rogante: Notaio Cappelli Nazareno

Data: 08/05/2008

N° repertorio: 104329

N° raccolta: 25876

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/05/2016

Reg. gen. 6867 - Reg. part. 1008

Quota: 1/1

Importo: € 3.500,00

A favore di CONDOMINIO ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Capitale: € 3.500,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/07/2015

N° repertorio: 618

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 07/06/2024

Reg. gen. 9586 - Reg. part. 7126

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura