

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* ***Omissis*** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2019 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.272,65</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28

## INCARICO

---

In data 16/09/2019, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko\_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2019 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 Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13-1, piano T

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13-1, piano T

## DESCRIZIONE

---

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'unità posta in vendita si colloca nella cittadina di Martinsicuro, nella zona semicentrale della cittadina. Il centro urbano si colloca come città costiera, quindi con indirizzo residenziale sia stanziale che turistico ricettivo. La città nel centro urbano e zona d'interesse risulta pianeggiante, antropizzata con edilizia mista a prevalenza residenziale e condomini di dimensione media, oltre case sparse e fabbricati direzionali. Nell'arco di 500 ml dal fabbricato vi sono tutti i maggiori servizi utili e di carattere primario, quindi negozi al dettaglio e media distribuzione. La zona risulta servita da mezzi pubblici comunali, quindi le infrastrutture risultano presenti e consolidate. L'area risulta consolidata nell'aspetto urbano ed edile. Il fabbricato risulta di tipo tradizionale in C.A. in opera del periodo anni '70, di tipo tradizionale nell'aspetto e condizione. Lo stato riscontrato dell'immobile è sufficiente, pur non rilevando nulla di specifico da evidenziare. L'immobile risulta ben posizionato nella maglia urbana cittadina, risulta vicino ai principali uffici pubblici, Comune, ed altri sportelli, risulta distante dal mare circa 1 km, risultano presenti parcheggi urbani ed è facilmente raggiungibile. Le strade sono asfaltate ed in buono stato.

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

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'immobile appartamento e pertinenze risultano locate ad una terza persona con regolare contratto d'affitto ad uso residenziale civile.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Non vi è nulla da precisare sulla completezza documentale:

Titolo esecutivo il 16.06.2015,

Precetto il 07.05.2019,

Pignoramento il 04.06.2019,

Iscrizione a ruolo il 08.07.2019,

Trascrizione del pignoramento 22.07.2019,

Istanza di vendita il 23.07.2019,

Certificato ipocatastale il 10.09.2019,

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'immobile appartamento e pertinenze risultano locate ad una terza persona con regolare contratto d'affitto ad uso residenziale civile.

## CONFINI

---

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'unità appartamento sub 5 confina:

A Nord ed Ovest con area esterna condominiale,  
Ad Est con vano scale condominiale,  
a Sud confina con altra proprietà sub 4,

L'unità garage sub 30:

A Nord con parti interrato condominiali  
Ad Ovest con sub 34,  
A Sud con vano condominiale,  
Ad Est con altra proprietà,

L'unità cantina sub 34:

A Nord con parti interrato condominiali  
Ad Est con sub 30,  
A Sud con vano condominiale,  
Ad Ovest con vano condominiale,

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,70 m	T
balconi-terrazzi	42,80 mq	42,80 mq	0,33	14,12 mq	2,75 m	T
cantina	7,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	2,60 m	-1
garage	11,62 mq	11,62 mq	0,50	5,81 mq	2,60 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'unità nei sub 5-30-34 risulta corrispondente fra stato di fatto e stato catastale assentito, e stato comunale assentito. Non vi sono difformità edili da porre in evidenza.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1989</b> al <b>19/07/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 524,20 Piano T
Dal <b>19/07/1991</b> al <b>10/12/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 524,20 Piano T
Dal <b>10/12/2003</b> al <b>07/10/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 524,20 Piano T

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

Le pertinenze SUB 30 SUB 34 presentano medesima iter cronistorico catastale del SUB principale SUB 5, sia nei passaggi traslativi di possesso e proprietà che nei periodi temporali.

Il SUB 30 costituisce un Box auto al piano -1.

Il SUB 34 costituisce una cantina al piano -1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1920	5	1	A2	3	7	108 mq	524,2 €	T	
	12	120	30	1	C6	2	14	16 mq	42,66 €	-1	
	12	1920	34	1	C2	1	6	8 mq	20,14 €	-1	

### Corrispondenza catastale

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

Vi è corrispondenza catastale nella distribuzione in piante dei sub 5-30-34.

Nessuna

## PRECISAZIONI

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

NOTA 1

L'immobile appartamento e pertinenze risultano locate ad una terza persona con regolare contratto d'affitto ad uso residenziale civile.

l'Esperto/Custode riscontrava come noto la presenza di un contratto d'affitto, ovvero:

"Contratto di affitto di immobile ad uso abitazione" registrato presso l'AdE Teramo al n.3223 serie 3A



del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e redatto dalla debitrice e locataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore della affittuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto interessa l'immobile oggetto della proc. esec. 124/2019 e si identifica in Martinsicuro alla Via Vicenza n.6 ed al fg.12 part1920 sub 5 cat. A2 oltre pertinenze cantina al fg.12 part1920 sub 34 C2 e box auto al fg.12 part1920 sub 30 C6. Si precisa che i sub 34 e sub 30 di fatto riscontrati a sopralluogo del CTU in possesso all'affittuaria non risulterebbero menzionati nel contratto d'affitto. Il contratto ha una durata naturale di anni 4 ed a partire dal 01.11.2011 e prima scadenza il 31.10.2015, rinnovabile per la medesima durata, come di fatto è stato fatto, e quindi prossima scadenza naturale il 31.10.2019.

Il contratto di fatto quindi, per intervenuta esecuzione immobiliare n.124/2019 resa nota alla debitrice per mezzo di Precetto del 07.05.2019, quindi Pignoramento Imm. del 07.06.2019 ( date queste di presa visione/ricezione da parte della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), non poteva rinnovarsi alla data naturale di scadenza del 31.10.2019.

L'Esperto effettuava il primo accesso, quindi prendeva visione del contratto in data 30.10.2019, quindi non riusciva nei tempi di Legge ad effettuare tutte le dovute notifiche e comunicazioni di rito ai fini della disdetta di contratto, inoltre si riscontra da contratto che la medesima disdetta doveva pervenire entro 6 mesi dalla sua scadenza ovvero entro il 31.04.2019.

## PATTI

---

Nessun patto

## STATO CONSERVATIVO

---

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'immobile si riscontra in buono stato conservativo, non ci sono porzioni o particolarità da segnalare, risulta occupato come da contratto di locazione specificato nelle precisazioni alla perizia.

## PARTI COMUNI

---

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'immobile ai sub 5-30-34 non presenta parti comuni. Si precisa in ogni modo che gli stessi sub risultano inseriti in un condominio provvisto di parti comuni condominiali interne ed esterne, vano scale, corridoi, ingressi, androni condominiali, camminamenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuna Servitù, censo, livello, usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'immobile e fabbricato di maggiore consistenza si compone di una costruzione in C.A. in opera CLS, con struttura armata a pilastri portanti e travi di collegamento, solai di laterizio poroton senza cappotto, le pareti interne e divisorie sono in laterizio forato tradizionale ed intonacate. I pavimenti sono in ceramica gress di qualità media, le pareti interne sono intonacate e verniciate, le porte sono in tamburato di qualità media, i bagni sono con rivestimento ceramico e completi di ogni sanitario, le finestre e portefinestre sono in legno con vetro privo di camera, i balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica gress. Le finiture interne sono di fascia media economica. Lo stato conservativo è sufficiente. Gli impianti sono regolarmente funzionanti, l'impianto elettrico è in buono stato ma risalente all'epoca di costruzione, l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a caldaia posta esternamente ed a metano, con radiatori interni perimetrali in metallo, l'impianto idrico è in stato sufficiente, non vi è un impianto di raffrescamento, ne di allarme. Il citofono è di tipo tradizionale senza video. Le serrande sono di tipo avvolgibile in pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/10/2011
- Scadenza contratto: 31/10/2023
- Rilascio: 31/10/2023

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

### NOTA 1

L'immobile appartamento e pertinenze risultano locate ad una terza persona con regolare contratto d'affitto ad uso residenziale civile.

L'Esperto/Custode riscontrava come noto la presenza di un contratto d'affitto, ovvero:

"Contratto di affitto di immobile ad uso abitazione" registrato presso l'AdE Teramo al n.3223 serie 3A del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e redatto dalla debitrice e locataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore della affittuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto interessa l'immobile oggetto della proc. esec. 124/2019 e si identifica in Martinsicuro alla Via Vicenza n.6 ed al fg.12 part1920 sub 5 cat. A2 oltre pertinenze cantina al fg.12 part1920 sub 34 C2 e box auto al fg.12 part1920 sub 30 C6. Si precisa che i sub 34 e sub 30 di fatto riscontrati a sopralluogo del CTU in possesso all'affittuaria non risulterebbero menzionati nel contratto d'affitto. Il contratto ha una durata naturale di anni 4 ed a partire dal

01.11.2011 e prima scadenza il 31.10.2015, rinnovabile per la medesima durata, come di fatto è stato fatto, e quindi prossima scadenza naturale il 31.10.2019.

Il contratto di fatto quindi, per intervenuta esecuzione immobiliare n.124/2019 resa nota alla debitrice per mezzo di Precetto del 07.05.2019, quindi Pignoramento Imm. del 07.06.2019 ( date queste di presa visione/ricezione da parte della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), non poteva rinnovarsi alla data naturale di scadenza del 31.10.2019.

L'Esperto effettuava il primo accesso, quindi prendeva visione del contratto in data 30.10.2019, quindi non riusciva nei tempi di Legge ad effettuare tutte le dovute notifiche e comunicazioni di rito ai fini della disdetta di contrato, inoltre si riscontra da contratto che la medesima disdetta doveva pervenire entro 6 mesi dalla sua scadenza ovvero entro il 31.04.2019.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

### **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

### **NOTA 2**

L'Esperto in data 13.01.2020 ha comunicato ufficialmente per mezzo racc. a/r alla Debitrice locataria ed affittuaria l'impossibilità di rinnovare in forma volontaria o tacita il contratto di locazione, quindi le condizioni di mantenimento del medesimo con relativo versamento dei canoni su un C/C dedicato della proc. esecutiva autorizzato dal G.E.

Inoltre si è reso noto alla Debitrice Locatrice del vizio presente del medesimo contratto che non poteva rinnovarsi alla data del 31.10.2019 vista la presa d'atto della proc. esecutiva n.124-2019 per mezzo di notifica del pignoramento del 07.06.2019. Va in ogni modo precisato che le modalità di disdetta del contratto prevedevano una comunicazione scritta alla Locatrice entro il 31.04.2019 ovvero 6 mesi prima della sua naturale scadenza.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1991 al 03/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO E.VINCENTI	19/07/1991	70706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	08/08/1991	9121	6401

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/01/2004 al 18/12/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO N. GENUA	10/12/2003	2157	611
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	03/01/2004	73	82
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

Da verifiche presso la Conservatoria ed AdE Teramo risulta esservi continuità ventennale ed ultraventennale nell'immobile ai sub 5-30-34 e sino alla data di verifica del CTU del 18.12.2019.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a ASCOLI P il 17/12/2008  
Reg. gen. 21796 - Reg. part. 4469  
Importo: € 206.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 103.000,00

Spese: € 103.000,00

Percentuale interessi: 5,928 %

Rogante: NOTAIO D'ANDREA MARIA ELISA

Data: 17/12/2008

N° repertorio: 2337

N° raccolta: 1647

Note: NESSUNA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TERAMO il 28/06/2011

Reg. gen. 9831 - Reg. part. 1818

Importo: € 35.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.106,28

Rogante: TRIBUNALE TERAMO

Data: 31/05/2011

N° repertorio: 235

N° raccolta: 2011

Note: NESSUNA NOTA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SAN BENEDETTO il 24/06/2014

Reg. gen. 7250 - Reg. part. 847

Importo: € 40.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.378,83

Rogante: TRIBUNALE DI SAN BENEDETTO

Data: 16/01/2014

N° repertorio: 671

N° raccolta: 2014

Note: NESSUNA NOTA

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 09/04/2019

Reg. gen. 5446 - Reg. part. 3860

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: NESSUNA NOTA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 23/07/2019

Reg. gen. 10710 - Reg. part. 7605

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Note: NESSUNA NOTA

### ***Oneri di cancellazione***

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità:

Trascrizione rp 7605 del 22.07.2019, euro 294,00,  
Trascrizione rp 3860 del 09.04.2019, euro 294,00,  
Iscrizione rp 847 del 24.06.2014, euro 294,00,  
Iscrizione rp 1818 del 28.06.2011, euro 294,00,  
Iscrizione rp 4469 del 22.12.2008, euro 35,00,

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come sopra e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere come da conteggi riportati.

Nessuna precisazione

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

La normativa di zona che interessa l'immobile dichiara che:

Art. 23 - Zone residenziali di completamento B1

Gli indici fissati per tali zone sono:

If = 2,00 mc/mq

H max = 12,50 mt

di = 4,00 mt

ds = 4,00 mt o in allineamento ai fabbricati esistenti

df = 6,00 mt

Di = Ds = H/2

Sc/Sf = 35%

Ao = 60% di Sf

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.

= Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali.

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 If 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

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

### NOTA 1

L'immobile presenta i seguenti permessi comunali:

- 01.10.1980 Concessione Edilizia 851,
- 27.11.1980 Concessione Edilizia n.851A,
- 03.05.1982 Concessione Edilizia n.851B e suo progetto,
- 11.09.1989 Abitabilità per tutti i piani eccetto il piano -1,

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

L'Esperto allega alla perizia tutti i documenti reperiti e presenti presso il Comune di Martinsicuro.  
Vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato comunale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 515,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 515,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.651,00

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

Da un interrogazione dell'amm.re di condominio risultano i seguenti dati in capo alla debitrice ed immobile sub 5-30.34:

Costo annuale di condominio 515,16 euro da ripartire in tre rate.

Risulterebbero inoltre ancora non versati quali importi in capo al sub 5-30-34 per rifacimenti straordinari di risanamento conservativo edificio e guaina tetto, l'importo di 996,77 euro ed 654,83 euro.

Le spese ed oneri che risultano in capo all'acquirente risultano le spese rimaste insolute e riferite all'anno in corso ed anno precedente, in ogni modo come previsto per Legge.



## 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 ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13-1, piano T

LOTTO UNICO APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1. L'unità posta in vendita si colloca nella cittadina di Martinsicuro, nella zona semicentrale della cittadina. Il centro urbano si colloca come città costiera, quindi con indirizzo residenziale sia stanziale che turistico ricettivo. La città nel centro urbano e zona d'interesse risulta pianeggiante, antropizzata con edilizia mista a prevalenza residenziale e condomini di dimensione media, oltre case sparse e fabbricati direzionali. Nell'arco di 500 ml dal fabbricato vi sono tutti i maggiori servizi utili e di carattere primario, quindi negozi al dettaglio e media distribuzione. La zona risulta servita da mezzi pubblici comunali, quindi le infrastrutture risultano presenti e consolidate. L'area risulta consolidata nell'aspetto urbano ed edile. Il fabbricato risulta di tipo tradizionale in C.A. in opera del periodo anni '70, di tipo tradizionale nell'aspetto e condizione. Lo stato riscontrato dell'immobile è sufficiente, pur non rilevando nulla di specifico da evidenziare. L'immobile risulta ben posizionato nella maglia urbana cittadina, risulta vicino ai principali uffici pubblici, Comune, ed altri sportelli, risulta distante dal mare circa 1 km, risultano presenti parcheggi urbani ed è facilmente raggiungibile. Le strade sono asfaltate ed in buono stato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 120, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 100.287,00

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

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.

Il CTU al fine di entrare nel merito contabile tecnico nella maniera più oggettiva e tecnica possibile ha prodotto una serie di tabelle nate da ricerche e valorizzazioni finalizzate alla determinazione dei valori utili più attendibili al caso di specie. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'INTERVENTO Vista la natura delle opere, stato vetustà, consistenza e collocazione urbana, quindi visto il materiale contabile e certo in possesso del CTU, si ritiene quale metodo estimativo più corretto da applicare il Metodo per Comparazione di Mercato mediante l'ausilio di Comparabili Certi, MCA (Marchet Comparison Approach) metodo riconosciuto nella sua struttura dal sistema bancario ABI ed IVS. Alcuni cenni esplicativi del metodo adottato, Nella pratica estimativa, il Market Comparison Approach (MCA) si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e dal Cost Approach. L'ordine sopra riportato non è casuale, infatti segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili, alla reperibilità di informazioni e come già detto nel caso specifico visto il materiale informativo acquisito e certo del CTU risulta il metodo degli MCA il più valido e riscontrabile. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e nel caso come reperite dal CTU Rossi. Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste

nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche dirette e indirette. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, o fonti di mercato attendibili certa e identificabili, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile, nel caso di specie il CTU è riuscito ad ottenere diverse informazioni e transazioni notarili come di seguito si articolerà. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. È appena il caso di ricordare la definizione di prezzo marginale, essendo questo importante nell'applicazione del MCA. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte: - L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione

del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti); - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.); - La scelta delle caratteristiche immobiliari; - La compilazione della tabella dei dati; - L'analisi dei prezzi marginali; - La redazione della tabella di valutazione; - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati. Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione. Della rilevazione dei contratti recenti abbiamo già parlato. La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato. I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto. Infine, la sintesi valutativa che riassume il tutto e la presentazione dei risultati. La finalità della Due Diligence che si abbina alla valutazione per MCA è mirata all'accertamento e alla descrizione dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento, ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca in applicazione dell'articolo 2826 Codice Civile, o in alternativa per l'accertamento dello stato conforme edile ed urbano di quanto sia sottoposto a stima e alla verifica della necessaria regolarità edilizia, secondo le vigenti normative per la valida circolazione giuridica degli immobili.

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte: - L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti); - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.); - La scelta delle caratteristiche immobiliari; - La compilazione della tabella dei dati; - L'analisi dei prezzi marginali; - La redazione della tabella di valutazione; - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati. Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione. Della rilevazione dei contratti recenti abbiamo già parlato. La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato. I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto. Infine, la sintesi valutativa che riassume il tutto e la presentazione dei risultati.

#### PARAMETRO OMI

Il valore medio imposto dall'OMI si attesta tra i 700,00 e 1050,00 euro/mq comm. Il CTU si attesta per 875,00 euro per mq/comm.

#### PARAMETRO BORSINO IMMOBILIARE

Il valore medio imposto dalle tabelle si attesta per 968,00 euro/mq comm.

#### PARAMETRO DA RICERCHE DI IMMOBILI COMPRAVENDUTI LIMITROFI

Gli immobili oggetto di compravendita individuati risultano presenti in un raggio di azione molto vicino all'area di interesse, quindi comparabili dal punto di vista di collocazione, tipologia, destinazione, vetustà conformazione dell'edile, architettura, ampiezza, da ricerche si individua un valore medio di mercato di 1000,00 euro per mq/comm.

Dai valori come sopra si determina quindi in ultimo quale più probabile valore di mercato 950,00 euro/mq comm.

Il CTU visto lo stato del bene ed ogni aspetto soggettivo dello stesso descritto nel corpo della perizia determina di correggere l'ultimo valore medio determinato con aggiustamento ad incremento dello stesso e quindi si arrotonda il medesimo a 900,00 euro/mq comm.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13- 1, piano T	111,43 mq	900,00 €/mq	€ 100.287,00	100,00%	€ 100.287,00
Valore di stima:					€ 100.287,00

Valore di stima: € 100.287,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%

**Valore finale di stima: € 95.272,65**

#### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1.

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.

Il CTU al fine di entrare nel merito contabile tecnico nella maniera più oggettiva e tecnica possibile ha prodotto una serie di tabelle nate da ricerche e valorizzazioni finalizzate alla determinazione dei valori utili più attendibili al caso di specie. VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'INTERVENTO Vista la natura delle opere, stato vetustà, consistenza e collocazione urbana, quindi visto il materiale contabile e certo in possesso del CTU, si ritiene quale metodo estimativo più corretto da applicare il Metodo per Comparazione di Mercato mediante l'ausilio di Comparabili Certi, MCA (Marchet Comparison Approach) metodo riconosciuto nella sua struttura dal sistema bancario ABI ed IVS. Alcuni cenni esplicativi del metodo adottato, Nella pratica estimativa, il Market Comparison Approach (MCA) si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e dal Cost Approach. L'ordine sopra riportato non è casuale, infatti segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili, alla reperibilità di informazioni e come già detto nel caso specifico visto il materiale informativo acquisito e certo del CTU risulta il metodo degli MCA il più valido e riscontrabile. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e nel caso come reperite dal CTU Rossi. Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste

nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche dirette e indirette. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, o fonti di mercato attendibili certa e identificabili, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile, nel caso di specie il CTU è riuscito ad ottenere diverse informazioni e transazioni notarili come di seguito si articolerà. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. È appena il caso di ricordare la definizione di prezzo marginale, essendo questo importante nell'applicazione del MCA. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Si noti che nel MCA gli

aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte: - L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti); - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.); - La scelta delle caratteristiche immobiliari; - La compilazione della tabella dei dati; - L'analisi dei prezzi marginali; - La redazione della tabella di valutazione; - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati. Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione. Della rilevazione dei contratti recenti abbiamo già parlato. La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato. I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto. Infine, la sintesi valutativa che riassume il tutto e la presentazione dei risultati. La finalità della Due Diligence che si abbina alla valutazione per MCA è mirata all'accertamento e alla descrizione dell'immobile offerto in garanzia del finanziamento, ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca in applicazione dell'articolo 2826 Codice Civile, o in alternativa per l'accertamento dello stato conforme edile ed urbano di quanto sia sottoposto a stima e alla verifica della necessaria regolarità edilizia, secondo le vigenti normative per la valida circolazione giuridica degli immobili.

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte: - L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti); - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.); - La scelta delle caratteristiche immobiliari; - La compilazione della tabella dei dati; - L'analisi dei prezzi marginali; - La redazione della tabella di valutazione; - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati. Le prime tre fasi riguardano l'importante rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione. Della rilevazione dei contratti recenti abbiamo già parlato. La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato. I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarietà, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto. Infine, la sintesi valutativa che riassume il tutto e la presentazione dei risultati.

#### PARAMETRO OMI

Il valore medio imposto dall'OMI si attesta tra i 700,00 e 1050,00 euro/mq comm. Il CTU si attesta per 875,00 euro per mq/comm.

#### PARAMETRO BORSINO IMMOBILIARE

Il valore medio imposto dalle tabelle si attesta per 968,00 euro/mq comm.

#### PARAMETRO DA RICERCHE DI IMMOBILI COMPRAVENDUTI LIMITROFI

Gli immobili oggetto di compravendita individuati risultano presenti in un raggio di azione molto vicino all'area di interesse, quindi comparabili dal punto di vista di collocazione, tipologia, destinazione, vetustà conformazione dell'edile, architettura, ampiezza, da ricerche si individua un valore medio di mercato di 1000,00 euro per mq/comm.

Dai valori come sopra si determina quindi in ultimo quale più probabile valore di mercato 950,00 euro/mq comm.

Il CTU visto lo stato del bene ed ogni aspetto soggettivo dello stesso descritto nel corpo della perizia determina di correggere l'ultimo valore medio determinato con aggiustamento ad incremento dello stesso e quindi si arrotonda il medesimo a 900,00 euro/mq comm.

---

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

#### NOTA 1

L'immobile appartamento e pertinenze risultano locate ad una terza persona con regolare contratto d'affitto ad uso residenziale civile.

L'Esperto/Custode riscontrava come noto la presenza di un contratto d'affitto, ovvero:

"Contratto di affitto di immobile ad uso abitazione" registrato presso l'AdE Teramo al n.3223 serie 3A del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e redatto dalla debitrice e locataria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore della affittuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto interessa l'immobile oggetto della proc. esec. 124/2019 e si identifica in Martinsicuro alla Via Vicenza n.6 ed al fg.12 part1920 sub 5 cat. A2 oltre pertinenze cantina al fg.12 part1920 sub 34 C2 e box auto al fg.12 part1920 sub 30 C6. Si precisa che i sub 34 e sub 30 di fatto riscontrati a sopralluogo del CTU in possesso all'affittuaria non risulterebbero menzionati nel contratto d'affitto. Il contratto ha una durata naturale di anni 4 ed a partire dal 01.11.2011 e prima scadenza il 31.10.2015, rinnovabile per la medesima durata, come di fatto è stato fatto, e quindi prossima scadenza naturale il 31.10.2019.

Il contratto di fatto quindi, per intervenuta esecuzione immobiliare n.124/2019 resa nota alla debitrice per mezzo di Precetto del 07.05.2019, quindi Pignoramento Imm. del 07.06.2019 ( date queste di presa visione/ricezione da parte della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), non poteva rinnovarsi alla data naturale di scadenza del 31.10.2019.

L'Esperto effettuava il primo accesso, quindi prendeva visione del contratto in data 30.10.2019, quindi non riusciva nei tempi di Legge ad effettuare tutte le dovute notifiche e comunicazioni di rito ai fini della disdetta di contratto, inoltre si riscontra da contratto che la medesima disdetta doveva pervenire entro 6 mesi dalla sua scadenza ovvero entro il 31.04.2019.

#### NOTA 2

L'Esperto in data 13.01.2020 ha comunicato ufficialmente per mezzo racc. a/r alla Debitrice locataria ed affittuaria l'impossibilità di rinnovare in forma volontaria o tacita il contratto di locazione, quindi le condizioni di mantenimento del medesimo con relativo versamento dei canoni su un C/C dedicato

della proc. esecutiva autorizzato dal G.E.

Inoltre si è reso noto alla Debitrice Locatrice del vizio presente del medesimo contratto che non poteva rinnovarsi alla data del 31.10.2019 vista la presa d'atto della proc. esecutiva n.124-2019 per mezzo di notifica del pignoramento del 07.06.2019. Va in ogni modo precisato che le modalità di disdetta del contratto prevedevano una comunicazione scritta alla Locatrice entro il 31.04.2019 ovvero 6 mesi prima della sua naturale scadenza.

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 19/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossi Marco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Altri allegati - NOMINA (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - COMUNICAZIONI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - CATASTALE (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - INQUADRAMENTO (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 53 Altri allegati - FOTO (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - IDENTIFICAZIONE SOGGETTI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONDOMINIO (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTI COMUNALI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - SOPRALLUOGO VERBALI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - NORME COMUNALI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOCAZIONE, CONTRATTI (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C-C BANCARIO (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO TECNICO (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONSERVATORIA (Aggiornamento al 19/01/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - RICERCHE IMMOBILIARI (Aggiornamento al 19/01/2020)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13-1, piano T

LOTTO UNICO APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1. L'unità posta in vendita si colloca nella cittadina di Martinsicuro, nella zona semicentrale della cittadina. Il centro urbano si colloca come città costiera, quindi con indirizzo residenziale sia stanziale che turistico ricettivo. La città nel centro urbano e zona d'interesse risulta pianeggiante, antropizzata con edilizia mista a prevalenza residenziale e condomini di dimensione media, oltre case sparse e fabbricati direzionali. Nell'arco di 500 ml dal fabbricato vi sono tutti i maggiori servizi utili e di carattere primario, quindi negozi al dettaglio e media distribuzione. La zona risulta servita da mezzi pubblici comunali, quindi le infrastrutture risultano presenti e consolidate. L'area risulta consolidata nell'aspetto urbano ed edile. Il fabbricato risulta di tipo tradizionale in C.A. in opera del periodo anni '70, di tipo tradizionale nell'aspetto e condizione. Lo stato riscontrato dell'immobile è sufficiente, pur non rilevando nulla di specifico da evidenziare. L'immobile risulta ben posizionato nella maglia urbana cittadina, risulta vicino ai principali uffici pubblici, Comune, ed altri sportelli, risulta distante dal mare circa 1 km, risultano presenti parcheggi urbani ed è facilmente raggiungibile. Le strade sono asfaltate ed in buono stato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 120, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: LOTTO UNICO APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1. La normativa di zona ce interessa l'immobile dichiara che: Art. 23 - Zone residenziali di completamento B1 Gli indici fissati per tali zone sono:  $If = 2,00 \text{ mc/mq}$   $H \text{ max} = 12,50 \text{ mt}$   $di = 4,00 \text{ mt}$   $ds = 4,00 \text{ mt}$  o in allineamento ai fabbricati esistenti  $df = 6,00 \text{ mt}$   $Di = Ds = H/2$   $Sc/Sf = 35\%$   $Ao = 60\%$  di  $Sf$  Lunghezza massima delle fronti =  $30,00 \text{ ml}$   $S1 =$  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. = Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni regionali. 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  $If$  complessivo di  $2,5 \text{ mc/mq}$ . 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  $2,5 \text{ mc/mq}$ ; - 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).

***Prezzo base d'asta: € 95.272,65***

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.272,65**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Via Vicenza n.6, scala unica, interno 4-13-1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 120, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 1920, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	111,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LOTTO UNICO APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1. L'immobile si riscontra in buono stato conservativo, non ci sono porzioni o particolarità da segnalare, risulta occupato come da contratto di locazione specificato nelle precisazioni alla perizia.		
<b>Descrizione:</b>	LOTTO UNICO APPARTAMENTO SITO IN VIA VICENZA N.6 AL PIANO TERRA, MARTINSICURO, AL FG.12 PART.1920 SUB 5, OLTRE PERTINENZE GARAGE SUB 30, CANTINA SUB 34 AL PIANO -1. L'unità posta in vendita si colloca nella cittadina di Martinsicuro, nella zona semicentrale della cittadina. Il centro urbano si colloca come città costiera, quindi con indirizzo residenziale sia stanziale che turistico ricettivo. La città nel centro urbano e zona d'interesse risulta pianeggiante, antropizzata con edilizia mista a prevalenza residenziale e condomini di dimensione media, oltre case sparse e fabbricati direzionali. Nell'arco di 500 ml dal fabbricato vi sono tutti i maggiori servizi utili e di carattere primario, quindi negozi al dettaglio e media distribuzione. La zona risulta servita da mezzi pubblici comunali, quindi le infrastrutture risultano presenti e consolidate. L'area risulta consolidata nell'aspetto urbano ed edile. Il fabbricato risulta di tipo tradizionale in C.A. in opera del periodo anni '70, di tipo tradizionale nell'aspetto e condizione. Lo stato riscontrato dell'immobile è sufficiente, pur non rilevando nulla di specifico da evidenziare. L'immobile risulta ben posizionato nella maglia urbana cittadina, risulta vicino ai principali uffici pubblici, Comune, ed altri sportelli, risulta distante dal mare circa 1 km, risultano presenti parcheggi urbani ed è facilmente raggiungibile. Le strade sono asfaltate ed in buono stato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO  
Iscritto a ASCOLI P il 17/12/2008  
Reg. gen. 21796 - Reg. part. 4469  
Importo: € 206.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 103.000,00  
Spese: € 103.000,00  
Percentuale interessi: 5,928 %  
Rogante: NOTAIO D'ANDREA MARIA ELISA  
Data: 17/12/2008  
N° repertorio: 2337  
N° raccolta: 1647  
Note: NESSUNA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a TERAMO il 28/06/2011  
Reg. gen. 9831 - Reg. part. 1818  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.106,28  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 31/05/2011  
N° repertorio: 235  
N° raccolta: 2011  
Note: NESSUNA NOTA
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a SAN BENEDETTO il 24/06/2014  
Reg. gen. 7250 - Reg. part. 847  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.378,83  
Rogante: TRIBUNALE DI SAN BENEDETTO  
Data: 16/01/2014  
N° repertorio: 671  
N° raccolta: 2014  
Note: NESSUNA NOTA

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMM.**  
Trascritto a TERAMO il 09/04/2019

Reg. gen. 5446 - Reg. part. 3860

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: NESSUNA NOTA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 23/07/2019

Reg. gen. 10710 - Reg. part. 7605

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: NESSUNA NOTA