
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO PERIZIA DEL 30/06/2025

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 28/03/2024, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Mirabili, 15 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 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 Ugo Foscolo 30, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.883300 - 13.918252)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di condominio residenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ugo Foscolo 30, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini:
SUD - Androne condominiale Sub. 86;
NORD e OVEST - Affaccio su camminamenti esterni condominiali e su scala condominiale esterna;
EST - Proprietà Sub. 88.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,85 mq	41,85 mq	1	41,85 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	16,92 mq	16,92 mq	0,25	4,23 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1955 al 29/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 128,86 Piano 1
Dal 29/12/1995 al 14/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 128,86 Piano 1
Dal 14/12/2010 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 128,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

Per l'evidenza dettagliata di tutte le variazioni catastali si rimanda alle visure storiche allegate.

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	1937	87	1	A2	1	2,5 vani		128,86 €	1	
	12	1937	97		F5		105 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La piantina catastale risulta difforme allo stato di fatto in quanto sono erroneamente rappresentate la finestra del soggiorno e la finestra della camera.

PRECISAZIONI

Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato sufficiente di conservazione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente alle finiture ed agli impianti. Può comunque essere subito fruibile anche senza interventi.

Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AVVIENE ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA ED UN VIALETTA CONDOMINIALE CHE SBOCCA IN VIA FOSCOLO, POSTO SUL LATO NORD DEL FABBRICATO, OLTRE LO SPAZIO

RISERVATO AL SUPERMERCATO AL PIANO TERRA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima, consta di un appartamento facente parte di una palazzina turistico-residenziale-commerciale, realizzata inizi anni ottanta, situata in un'area poco distante all'arenile del mare Adriatico. Il fabbricato, ha un piano pilotis al P.S1 e ulteriori quattro piani fuori terra (P.T, P. 1°, P. 2° e P. 3°). L'appartamento dell'esecutato è posto al primo piano nell'angolo Nord-Ovest del fabbricato principale. La struttura del fabbricato è in c.a., finitura del paramento esterno con intonaco civile e tinteggiatura. Il tetto è piano, a terrazza. Gronde esterne in rame e discendenti esterni in rame. L'accesso alla palazzina avviene da Via Ugo Foscolo, direttamente dalla viabilità principale. Si percorre poi un vialetto, sulla destra del fabbricato, interno al giardino fino al raggiungimento della scala di accesso, porzione della palazzina priva di ascensore. Gli infissi sono in alluminio taglio freddo senza vetro termico. Gli infissi sono protetti da un sistema oscurante in avvolgibili in PVC. L'appartamento, al P. Primo, è composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, da una camera, da un bagno e da un balcone. Lo stato di manutenzione è sufficiente. La pavimentazione interna è in listelli di simil parquet. I balconi hanno una pavimentazione in gres ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di accesso con rivestimento in legno. Le pareti interne sono ad intonaco civile e finitura ad idropittura. L'immobile è riscaldato tramite una caldaia a tiraggio forzato e raffrescata con pompa di calore. I corpi scaldanti sono in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia ma è vetusto e quindi da mettere a norma. L'unità ha un impianto citofonico. Gli scarichi della palazzina sono immessi nella fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato XXXXXXXXXX come da certificato di residenza reperito presso l'ufficio anagrafe di Martinsicuro in data 27/05/2024. Risulterebbe inoltre, come da dichiarazione dell'esecutato, un contratto di comodato gratuito a favore di terza persona non identificata, ma lo stesso non è stato consegnato al CTU e non è stato possibile reperirne copia presso gli uffici preposti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1995 al 14/12/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti	29/12/1995	89600	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/01/1996	1197	922

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti	14/12/2010	166552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/12/2010	20636	11903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 16/12/2010
Reg. gen. 20637 - Reg. part. 5445
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Teramo il 26/06/2023

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 10526

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di E.I. è individuata nel vigente PRG in zona B1 Completamento normata all'Art. 23 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il fabbricato a maggiore consistenza su cui insiste l'appartamento oggetto di E.I. è stato edificato in forza delle seguenti concessioni:

- C.E. n. 1067 del 15/10/1982;
- C.E. n. 1067/A del 28/06/1984;
- C.E. n. 1067/B del 22/12/1984;
- C.E. n. 1067/C del 01/07/1986;
- C.E. n. 1067/D del 06/03/1989;
- Agibilità del 26/08/1996.

Dal confronto della documentazione urbanistica acquisita con lo stato dei luoghi è emerso che vi sono alcune difformità di seguito elencate:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifiche ai prospetti relativamente all'apertura di una finestra sul lato nord dell'appartamento;
- 3) Diversa conformazione del balcone esterno rispetto all'assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.392,76

L'importo a debito dell'esercizio 2023/2024 è di euro 963,72

L'importo di preventivo 2024/2025 è di euro 429,04

Il debito totale già maturato è di euro 5.991,38

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ugo Foscolo 30, piano 1
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di condominio residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 97, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.904,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad un riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.
Attualmente il valore a metro quadrato di un appartamento in questa zona nel Comune di Martinsicuro, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 900,00 – 1.400,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 1200 euro/m2.
Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate, pertanto in considerazione di quanto scritto si può rappresentare il nuovo prezzo sulla base di 1300 euro/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Ugo Foscolo 30, piano 1	46,08 mq	1.300,00 €/mq	€ 59.904,00	100,00%	€ 59.904,00
Valore di stima:					€ 59.904,00

Valore di stima: € 59.904,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1392,76	€

Valore finale di stima: € 46.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base alla descrizione ed ai dati precedentemente riportati, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi oltre che ad una riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI.

Attualmente il valore a metro quadrato di un appartamento in questa zona nel Comune di Martinsicuro, di medesime caratteristiche e di condizioni conservative "buone", è pari a 900,00 – 1.400,00 euro/m2. Dato lo stato conservativo dell'immobile e la sua posizione si ritiene quindi congruo calcolare l'importo finale sulla base di 1200 euro/m2.

Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate, pertanto in considerazione di quanto scritto si può rappresentare il nuovo prezzo sulla base di 1300 euro/m2.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate, pertanto in considerazione di quanto scritto si può rappresentare il nuovo prezzo sulla base di 1300 euro/m2.

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.

Campli, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALLEGATO - (Aggiornamento al 30/06/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Ugo Foscolo 30, piano 1
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di condominio residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 97, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile oggetto di E.I. è individuata nel vigente PRG in zona B1 Completamento normata all'Art. 23 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 46.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Ugo Foscolo 30, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1937, Sub. 97, Categoria F5	Superficie	46,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta essere in uno stato sufficiente di conservazione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente alle finiture ed agli impianti. Può comunque essere subito fruibile anche senza interventi. Con sopralluogo del 17/06/2025 si è rilevato lo stato dei luoghi ristrutturato a seguito di intervento di straordinaria manutenzione effettuato senza titolo e senza autorizzazione. allo stato attuale pertanto si è resa necessaria la rivalutazione dell'immobile in funzione delle migliorie apportate.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di condominio residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra ##Dodu Nela# come da certificato di residenza reperito presso l'ufficio anagrafe di Martinsicuro in data 27/05/2024. Risulterebbe inoltre, come da dichiarazione dell'esecutato, un contratto di comodato gratuito a favore di terza persona non identificata, ma lo stesso non è stato consegnato al CTU e non è stato possibile reperirne copia presso gli uffici preposti.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 16/12/2010
Reg. gen. 20637 - Reg. part. 5445
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Teramo il 26/06/2023
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 10526
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura