

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
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
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 03/07/2025, il sottoscritto Geom. De Luca Maurizio, con studio in Via Giulio Cesare, 6 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studiomauriziodeluca@libero.it, PEC maurizio.deluca@geopec.it, Tel. 0861 842697, Fax 0861 842697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T

DESCRIZIONE

Locale Commerciale - Negozio sito nel Centro Abitato del Comune di Martinsicuro

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/10/2025.

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** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con altre unità immobiliari nonchè con aree comuni al condominio quali atrio di ingresso e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
NEGOZIO	38,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1999 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1590, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 904,73 Piano T
Dal 20/07/2007 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1590, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale 46 mq Rendita € 904,73 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	1590	2	1	C1	2	38	46 mq	904,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria in atti. E' stata rappresentata in modo errato la scalinata interna e non risulta presente una parete di divisione interna in quanto unico locale open-space. E' presente un soppalco interno in acciaio non autorizzato urbanisticamente e pertanto abusivo. L'eventuale aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, qualora fosse sanabile, dovrà regolarizzare urbanisticamente l'immobile depositando progetto in sanatoria. Qualora le difformità riscontrate non fossero sanabili (a giudizio del CTU il soppalco non è sanabile) si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova in buono stato di manutenzione. A giudizio del CTU non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni i locali contatori autoclave vano scala ed atrio di ingresso



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio e copertura a falde inclinate e parte a terrazzi. Il negozio presenta un'ampia vetrata con porta di ingresso e serranda metallica di protezione automatizzata. All'interno è presente un unico locale commerciale con w.c.. Pavimentazione in granito e bagno in ceramica. E' presente caldaia a metano con radiatori in ghisa nonchè split aria condizionata. A giudizio del CTU tutti gli impianti del tipo "standard" risultano conformi all'epoca della loro realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile sarà libero al decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1999 al 20/07/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	10/12/1999	108255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	05/01/2000	167	120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2007 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	20/07/2007	302/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio del Registro di Teramo	10/08/2007	15418	9798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 24/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12
Iscritto a Teramo il 04/07/2012
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1181
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.694,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.200.694,18
Rogante: Agenzia delle Entrate - D.P. di Rieti
Data: 06/06/2012
N° repertorio: 120
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 01/09/2021
Reg. gen. 13866 - Reg. part. 1526
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.944,31
Spese: € 426,00
Rogante: Tribunale di Teramo



Data: 13/11/2020
N° repertorio: 1582

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/01/2024

Reg. gen. 1726 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8201 - Reg. part. 6171

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 1300,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio trovasi in zona di completamento con vincoli paesaggistici

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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 650 del 06.10.1979, 650/A del 27.05.1980 (variante), 650/C del 10/02/1981 (variante e voltura ditta proprietaria), 650/E del 28/05/1982 (ultima variante in corso d'opera).

E' stato rilasciato il certificato di Agibilità Prat. n. 253/78 in data 14/04/1984.

Il Condominio, ai fini della regolarizzazione dell'intero edificio, in data 27/01/2022 ha depositato SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 22 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 avente protocollo n. 2723, SCIA n. 13/A/22.



Lo stato attuale dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo edilizio in sanatoria depositato.

E' presente un soppalco interno in acciaio non autorizzato urbanisticamente e pertanto abusivo. L'eventuale aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, qualora fosse sanabile, dovrà regolarizzare urbanisticamente l'immobile depositando progetto in sanatoria. Qualora le difformità riscontrate non fossero sanabili (a giudizio del CTU il soppalco non è sanabile in quanto riduce le altezze utili ai fini della destinazione d'uso autorizzata) si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.460,00

Come da comunicazione mail ricevuta dall'Amm.re del Condominio Sig. **** Omissis **** l'esecutato risulta debitore nei confronti del Condominio Edil 4 della somma complessiva di € 3.460,00 per il Bilancio Preventivo Gestione periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026.

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** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T
Locale Commerciale - Negozio sito nel Centro Abitato del Comune di Martinsicuro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1590, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T	46,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Oneri di demolizione soppalco interno	3600,00	€

Valore finale di stima: € 55.000,00

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento sia ai valori OMI con valori minimi pari ad € 850,00 e valori massimi pari ad € 1700,00, sia ai valori di immobili simili con altre procedure esecutive sia ai valori dei beni presso agenzie immobiliari del territorio.

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 25/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Luca Maurizio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Posizione debitoria condominiale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Vista satellitare
- ✓ Altri allegati - Urbanistica - Titoli edilizi

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T
Locale Commerciale - Negozio sito nel Centro Abitato del Comune di Martinsicuro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1590, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio trovasi in zona di completamento con vincoli paesaggistici

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

Fallimenti e
ASTE



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via delle Lancette n. 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1590, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova in buono stato di manutenzione. A giudizio del CTU non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Locale Commerciale - Negozio sito nel Centro Abitato del Comune di Martinsicuro		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12

Iscritto a Teramo il 04/07/2012

Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1181

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.694,18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.200.694,18

Rogante: Agenzia delle Entrate - D.P. di Rieti

Data: 06/06/2012

N° repertorio: 120

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 01/09/2021

Reg. gen. 13866 - Reg. part. 1526

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.944,31

Spese: € 426,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 13/11/2020

N° repertorio: 1582

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/01/2024

Reg. gen. 1726 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 17/05/2024

Reg. gen. 8201 - Reg. part. 6171

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

