
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2017 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
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 250.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 18/04/2018, il sottoscritto Arch. Di Pietro Renato, con studio in via Del Borgo n. 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.renatodipietro@tin.it, PEC renato.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 8931093 - 338 2959850, Fax 085 8931093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella

DESCRIZIONE

Piena proprietà su porzione villino con giardino ubicato nel comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Selva Piana, via S. Mattarella . La zona risulta essere periferica rispetto al nucleo storico di Mosciano Sant'Angelo ma ben urbanizzata e costituita prevalentemente da ville con giardino e piccoli condomini. Il nucleo abitato è collocato lungo la strada statale s.s. 80 che collega Teramo a Giulianova. A breve distanza sono presenti i principali servizi. Il fabbricato gode di ampi spazi esterni destinati a giardino piantumato con piscina. L'unità immobiliare posta in vendita è riportata nel catasto del fabbricati al foglio50 particella 309 sub 1. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (area scoperta al piano terra).

Si segnala che l'immobile è gravato dalla seguente formalità: verbale di separazione giudiziale del Tribunale di Teramo del 12/07/2012 trascritto in data 08/10/2013 ai nn. 12556/9384 gravante, fra gli altri, sull'immobile in oggetto, con diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella

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 al seguente esecutato:

- **** 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

CONFINI

L'immobile confina con strada pubblica comunale, proprietà Comune di Mosciano Sant'Angelo, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	71,00 mq	78,50 mq	0,50	39,25 mq	2,60 m	1S
Abitazione	185,00 mq	217,00 mq	1,00	217,00 mq	2,70 m	T
Balcone	9,40 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	T
Portico	27,50 mq	27,50 mq	0,35	9,63 mq	0,00 m	T
Locale di sgombero	69,50 mq	81,00 mq	0,33	26,73 mq	3,10 m	1
Balcone	8,50 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				297,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore dei beni comuni non censibili, individuati nell'elenco dei subalterni assegnati e nella relativa dimostrazione grafica con il subalterno 3, è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Pur essendo materializzati in loco i termini di confine mediante recinzione sui quattro lati, in sede di sopralluogo è risultato impossibile effettuare una ricognizione perimetrale a causa della presenza di siepi che impediscono di raggiungere fisicamente la recinzione; I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	50	309	1		A7	2	vani 12	Totale mq. 284. Totale	929,62	S1-T-1	no

								escluse aree esterne scoperte			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
50	309				ente urbano		00 16 20			no	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'atto di pignoramento. Esiste sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto ad eccezione di lievi modifiche alle tramezzature interne ed alla posizione prospettica di finestre e porte finestre. L'altezza interna netta del piano seminterrato è di metri 2,60 circa a fronte dei 2,70 metri progettuali. Per quanto visibili nel piano sottotetto sono in corso di realizzazione tramezzature leggere in cartongesso che non rispecchiano la soluzione distributiva rappresentata nei grafici catastali. L'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale a propria cura e spese.

PRECISAZIONI

Si segnala che l'immobile è gravato dalla seguente formalità: verbale di separazione giudiziale del Tribunale di Teramo del 12/07/2012 trascritto in data 08/10/2013 ai nn. 12556/9384 gravante, fra gli altri, sull'immobile in oggetto, con diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati in quanto trattasi di un immobile ubicato in una zona urbanizzata ed edificata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Piena proprietà su ampia porzione di villino con giardino ubicata nel comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Selva Piana, via S. Mattarella . La zona è periferica rispetto al nucleo storico di Mosciano Sant'Angelo; è posta lungo la strada statale s.s. 80 che collega Teramo a Giulianova ed è ben urbanizzata e costituita prevalentemente da ville con giardino e piccoli condomini. La costruzione si articola su di un piano fuori terra oltre al sottotetto ed al seminterrato. L'unità immobiliare posta in vendita è riportata nel catasto dei fabbricati al foglio 50 particella 309 sub 1. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni (area scoperta al piano terra). Il fabbricato, costituito da due unità immobiliari,(n.b. l'altra unità immobiliare -sub 2- non oggetto di vendita occupa la restante parte del locale ad uso taverna posto al piano seminterrato) gode di ampi spazi comuni esterni destinati a giardino piantumato e con piscina.

L'unità immobiliare comprende l'intero piano terra-rialzato, parte della taverna posta al piano seminterrato ed il locale di sgombero posto al piano sottotetto. Il piano residenziale, rialzato, ha una altezza interna di metri 2,70 circa, il piano sottotetto, attualmente allo stato di rustico, ha una altezza progettuale variabile da un massimo di metri 3,90 circa e un minimo di mt. 2,48 circa tuttavia in sede di sopralluogo è stata rilevata una altezza parziale di metri 3,10 circa a causa della presenza di un controsoffitto in cartongesso; va precisato che il sottotetto comprende anche un'altra parte con altezze inferiori di difficile accesso. Il piano seminterrato ha un'altezza interna di mt. 2,60 circa. Il villino gode di accesso carrabile e pedonale dalla strada comunale. Nell'area di pertinenza comune vi sono camminamenti pavimentati in porfido che conducono agli accessi al villino.

Dal giardino, attraverso un piccolo portico, si accede al piano rialzato nel quale è ubicata la zona giorno costituita da un ampio soggiorno-pranzo, una saletta, cucina ed un piccolo disimpegno che da accesso ad un bagno e ad un ripostiglio. Dal soggiorno, mediante una breve scala interna, si accede alla zona notte rialzata di circa mt. 1,00 dal soggiorno. La zona notte comprende un disimpegno che da accesso a tre camere, un ripostiglio, due bagni di cui uno dotato di antibagno. Due camere godono di accesso ad un balcone. Dal soggiorno, mediante altra scala interna, si accede al piano seminterrato nel quale è ubicata la taverna. Si precisa che il locale non è materialmente diviso dall'altra unità immobiliare non oggetto di vendita (sub 2) pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare a propria cura e spese il divisorio in muratura per ripristinare la divisione tra le due unità immobiliari. Mediante una scala esterna aperta, adiacente alla zona giorno ed accessibile sia dalla saletta che dal giardino di pertinenza comune, si accede al locale di sgombero posto nel sottotetto che attualmente si presenta allo stato rustico con parziali tramezzature leggere e controsoffittature in cartongesso. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio. I solai sono in latero cemento e la copertura è a falde in cemento armato. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di manutenzione esterna ed interna del fabbricato è buono.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti:

Ambiente economico-sociale: buono, tuttavia la zona risulta periferica rispetto al centro di Mosciano Sant'Angelo.

Collegamenti stradali: buoni. La statale s.s. 80, con la quale il nucleo abitato confina, collega Giulianova con Teramo e consente di raggiungere a breve distanza, l'Autostrada A14 casello di Giulianova - Mosciano Sant'Angelo.

Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia medio adriatica.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel nucleo urbano di Mosciano Sant'Angelo ed in prossimità della s.s. 80.

Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente. La zona è dotata di fermata urbana della linea autobus. La stazione ferroviaria della linea Teramo-Giulianova è situata a breve distanza, in adiacenza della s.s. 80.

Prossimità al verde pubblico: buona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Accessibilità: buona. Il fabbricato presenta accesso diretto, sia carrabile che pedonale, dalla strada pubblica. Vi sono comodi spazi di manovra anche all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.

Funzionalità: buona, considerate le dimensioni dell'immobile.

Grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: buono in generale; il sottotetto è attualmente allo stato rustico.

Salubrità: buona.

In sede di sopralluogo è stato possibile rilevare le caratteristiche delle finiture presenti nei vari ambienti oltre alle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile.

Nel dettaglio, al piano rialzato, la zona giorno, alla quale si accede dall'esterno attraverso una ampia vetrata con struttura in alluminio, è pavimentata in parquet, è dotata di controsoffitti in cartongesso ed ha pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato ed alcune in legno massello mentre le finestre e porte finestre sono in legno con doppi vetri e persiane in legno. L'impianto idrotermico è dotato di radiatori in alluminio alle pareti e in alcuni ambienti vi sono radiatori d'arredo di design. La caldaia è installata esternamente in prossimità della rampa di accesso al subalterno 2. Il bagno di servizio presente nella zona giorno è dotato di lavabo in acciaio, bidet e w.c.

ed è pavimentato e rivestito in gres di medio formato con greche ed inserti in pietra. Il bagno interno alla camera matrimoniale è pavimentato e rivestito in gres di medio formato ed è dotato di lavabo, bidet e w.c. nell'antibagno mentre nel bagno è installata una vasca idromassaggio a pavimento che occupa l'intero ambiente. Il bagno a servizio della zona notte è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres di medio formato ed è dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia. La zona notte è pavimentata in parquet e presenta accessi al balcone attraverso le due camere. La taverna al piano seminterrato è pavimentata con piastrelle di gres di medio formato, le pareti sono in cemento armato faccia vista e mattoncino e sono parzialmente rivestite in doghe di legno e pannelli leggeri. Pur essendo il piano seminterrato gode di ottima luminosità grazie ad una ampia vetrata in alluminio con doppi vetri. Il piano primo sottotetto è allo stato rustico, sono parzialmente realizzati dei tramezzi in cartongesso ed una controsoffittatura leggera sempre in cartongesso. Sono visibili tracce alle pareti per la predisposizione delle reti impiantistiche. Non vi è pavimentazione né intonaco inoltre è stato realizzato un accesso alla zona bassa del sottotetto al fine di ricavare ambienti. L'area esterna alla villa è dotata di percorsi pedonali in porfido realizzati su manto erboso con alberi di alto fusto; vi è inoltre una piscina. L'impianto elettrico centralizzato è dotato di quadro di comando generale collocato internamente in prossimità dell'accesso al piano rialzato. Va precisato che le reti impiantistiche sono centralizzate e non vi è separazione tra il subalterno 1 oggetto di pignoramento e il subalterno 2 estraneo alla presente procedura. Sarà pertanto necessario provvedere alla separazione delle utenze. Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e parte fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dai propri figli minori.

Si segnala che l'immobile è gravato dalla seguente formalità: verbale di separazione giudiziale del Tribunale di Teramo del 12/07/2012 trascritto in data 08/10/2013 ai nn. 12556/9384 gravante, fra gli altri, sull'immobile in oggetto, con diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1991 al 13/06/2018	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Costantini	08/01/1991	34405	12711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	30/01/1991	1764	1586
		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.

N.B.: la donazione interessa l'area sulla quale successivamente è stato realizzato il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 12/12/2005
Reg. gen. 20993 - Reg. part. 4208
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 05/12/2005
N° repertorio: 20235
N° raccolta: 3397
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs 46 del 26/02/99
Iscritto a Teramo il 09/04/2010
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 1550
Quota: 1/1
Importo: € 33.715,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma S.p.A.
Data: 08/04/2010
N° repertorio: 410
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/08/2012
Reg. gen. 11469 - Reg. part. 1406
Quota: 1/1
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 635

N° raccolta: 2012

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 29/09/2017
Reg. gen. 12386 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 119.351,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Agenzia Entrate Riscossione
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 829
N° raccolta: 10817
Note: la presente formalità grava su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di separazione giudiziale**
Trascritto a Teramo il 08/10/2013
Reg. gen. 12556 - Reg. part. 9384
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava per il diritto di abitazione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/07/2017
Reg. gen. 9651 - Reg. part. 6392
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mosciano Sant'Angelo, la particella 309 del foglio 50 ricade in zona B3 - Completamento ed è normata dall'art. 34 delle N.T.A. Comprende le aree residenziali in via di completamento, adeguatamente dotate di opere di urbanizzazione. L'edificazione, si attua attraverso l'intervento edilizio diretto. È consentito l'ampliamento, la sopraelevazione e l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e turistico. Limitatamente agli edifici facenti parte della lottizzazione "Selva Piana" è consentito, "una tantum", il tamponamento del portico al piano terra, a scopi residenziali e non, con l'annullamento di eventuali atti d'obbligo relativi alle destinazioni a garage e a parcheggio dei suddetti spazi.

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.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi rinvenuti:

- Concessione edilizia n.2069 del 17.02.1987;
- Concessione edilizia n.3406 del 15/06/1992;

- Concessione edilizia n.3768 del 19/03/1994;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione rilasciata sono emerse le seguenti difformità: lievi modifiche alle tramezzature interne ed alla posizione prospettica di finestre e porte finestre. L'altezza interna netta del piano seminterrato è di metri 2,60 circa a fronte dei 2,70 metri progettuali. Per quanto visibili nel piano sottotetto sono in corso di realizzazioni tramezzature leggere in cartongesso che non rispecchiano la soluzione distributiva rappresentata nei grafici progettuali. Nell'area di pertinenza del fabbricato insiste un piccolo manufatto in legno, ad uso ripostiglio/locale tecnico a servizio della piscina, non autorizzato. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Mosciano Sant'Angelo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità sopra descritte può essere avanzata richiesta di sanatoria, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari. Non sono presenti i certificati relativi alla conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento. Non è stato rinvenuto agli atti il certificato di agibilità dell'edificio che pertanto dovrà essere richiesto a cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

N.B.: trattasi di villino ad uso abitazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Ampia porzione di villino ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella
Piena proprietà su porzione villino con giardino ubicata nel comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Selva Piana, via S. Mattarella . La zona risulta essere periferica rispetto al nucleo storico di Mosciano Sant'Angelo ma ben urbanizzata e costituita prevalentemente da ville con giardino e piccoli condomini. Il nucleo abitato è collocato lungo la strada statale s.s. 80 che collega Teramo a Giulianova. A breve distanza sono presenti i principali servizi. Il fabbricato gode di ampi spazi esterni destinati a giardino piantumato con piscina. L'unità immobiliare posta in vendita è riportata nel catasto del fabbricati al foglio 50 particella 309 sub 1. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (area scoperta al piano terra).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 309, Sub. 1, Categoria A7, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 309, Qualità ente urbano, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 357.048,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella	297,54 mq	1.200,00 €/mq	€ 357.048,00	100,00	€ 357.048,00
				Valore di stima:	€ 357.048,00

Valore di stima: € 357.048,00

Deprezzamento del 30,00 % circa

Valore finale di stima: € 250.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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 15/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Renato

ALLEGATI

All.01 - Catasto terreni visura storica per immobile fg. 50 part. 309

All.02 - Catasto fabbricati visura storica per immobile fg. 50 part. 309 sub.1

All.03 - Dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco dei subalterni assegnati

All.04 - Planimetrie catastali fg. 50 part. 309 sub. 1

All.05 - Estratto di mappa catastale Mosciano S. Angelo fg. 50 part. 309

All.06 - Concessione edilizia n.2069 del 17.02.1987

All.07 - Concessione edilizia n.3406 del 15.06.1992

All.08 - Concessione edilizia n.3768 del 19.03.1994

All.09 - Planimetrie

All.10 - Fotografie

All.11 - Perizia privacy

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella Piana proprietà su ampia porzione di villino con giardino ubicato nel comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Selva Piana, via S. Mattarella . La zona risulta essere periferica rispetto al nucleo storico di Mosciano Sant'Angelo ma ben urbanizzata e costituita prevalentemente da ville con giardino e piccoli condomini. Il nucleo abitato è collocato lungo la strada statale s.s. 80 che collega Teramo a Giulianova. A breve distanza sono presenti i principali servizi. Il fabbricato gode di ampi spazi esterni destinati a giardino piantumato con piscina.

Si segnala che l'immobile è gravato dalla seguente formalità: verbale di separazione giudiziale del Tribunale di Teramo del 12/07/2012 trascritto in data 08/10/2013 ai nn. 12556/9384 gravante, fra gli altri, sull'immobile in oggetto, con diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****

L'unità immobiliare posta in vendita è riportata nel catasto del fabbricati al foglio 50 particella 309 sub 1. Fanno parte del compendio immobiliare in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni

Destinazione urbanistica: secondo le norme del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mosciano Sant'Angelo, la particella 309 del foglio 50 ricade in zona B3 - Completamento ed è normata dall'art. 34 delle N.T.A. Comprende le aree residenziali in via di completamento, adeguatamente dotate di opere di urbanizzazione. L'edificazione si attua attraverso l'intervento edilizio diretto. È consentito l'ampliamento, la sopraelevazione e l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e turistico. Limitatamente agli edifici facenti parte della lottizzazione "Selva Piana" è consentito, "una tantum", il tamponamento del portico al piano terra, a scopi residenziali e non, con l'annullamento di eventuali atti d'obbligo relativi alle destinazioni a garage e a parcheggio dei suddetti spazi.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultima concessione rilasciata sono emerse le seguenti difformità: lievi modifiche alle tramezzature interne ed alla posizione prospettica di finestre e porte finestre. L'altezza interna netta del piano seminterrato è di metri 2,60 circa a fronte dei 2,70 metri progettuali. Per quanto visibili nel piano sottotetto sono in corso di realizzazioni tramezzature leggere in cartongesso che non rispecchiano la soluzione distributiva rappresentata nei grafici progettuali. Nell'area di pertinenza del fabbricato insiste un piccolo manufatto in legno, ad uso ripostiglio/locale tecnico a servizio della piscina, non autorizzato. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Mosciano Sant'Angelo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità sopra descritte può essere avanzata richiesta di sanatoria, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari. Non sono presenti i certificati relativi alla conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento. Non è stato rinvenuto agli atti il certificato di agibilità dell'edificio che pertanto dovrà essere richiesto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Pur essendo materializzati in loco i termini di confine mediante recinzione sui quattro lati, in sede di sopralluogo è risultato impossibile effettuare una ricognizione perimetrale a causa

della presenza di siepi che impediscono la possibilità di raggiungere fisicamente la recinzione; I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Prezzo base d'asta: € 250.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Località Selva Piana via S. Mattarella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 309, Sub. 1, Categoria A7, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 309, Qualità ente urbano, Graffato no	Superficie	297,54 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Piena proprietà su ampia porzione villino con giardino ubicata nel comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Selva Piana, via S. Mattarella . La zona risulta essere periferica rispetto al nucleo storico di Mosciano Sant'Angelo ma ben urbanizzata e costituita prevalentemente da ville con giardino e piccoli condomini. Il nucleo abitato è collocato lungo la strada statale s.s. 80 che collega Teramo a Giulianova. A breve distanza sono presenti i principali servizi. Il fabbricato gode di ampi spazi esterni destinati a giardino piantumato con piscina. L'unità immobiliare posta in vendita è riportata nel catasto del fabbricati al foglio50 particella 309 sub 1. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (area scoperta al piano terra). L'immobile è gravato dalla seguente formalità: verbale di separazione giudiziale del Tribunale di Teramo del 12/07/2012 trascritto in data 08/10/2013 ai nn. 12556/9384 gravante, fra gli altri, sull'immobile in oggetto, con diritto di abitazione a favore di **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 12/12/2005
Reg. gen. 20993 - Reg. part. 4208
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 05/12/2005
N° repertorio: 20235
N° raccolta: 3397
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73 intr. dall'art. 16 d.lgs 46 del 26/02/99
Iscritto a Teramo il 09/04/2010
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 1550
Quota: 1/1
Importo: € 33.715,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma S.p.A.
Data: 08/04/2010
N° repertorio: 410
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/08/2012
Reg. gen. 11469 - Reg. part. 1406
Quota: 1/1
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova
Data: 31/07/2012
N° repertorio: 635
N° raccolta: 2012
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 29/09/2017
Reg. gen. 12386 - Reg. part. 1738
Quota: 1/1
Importo: € 119.351,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Agenzia Entrate Riscossione
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 829
N° raccolta: 10817
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/07/2017

Reg. gen. 9651 - Reg. part. 6392

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

