

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Patti.....	
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2016 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - 50 Privar.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

All'udienza del 18/05/2016, il sottoscritto Geom. Ortolani Alberto, con studio in Via Nazionale, 152 - 64039 - Penna Sant'Andrea (TE), email ortolani.alberto@virgilio.it, PEC alberto.ortolani@geopec.it, Tel. 0861 650 550, Fax 0861 650 550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2016 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 Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono

DESCRIZIONE

Appartamento, porzione di aggregato urbano, composto da:

Piano Terra adibito a fondaco (2 vani), con accesso esterno;

Piano Primo adibito ad abitazione (ingresso, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere), al quale si accede mediante scala esterna indipendente.

I due piani sono uniti da scala interna allo stato grezzo, realizzata in soletta di cemento armato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono

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:

CONFINI

L'appartamento confina con strada comunale su due lati, proprietà

I fondaci confinano con strada comunale su due lati, proprietà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	35,50 mq	45,30 mq	0,20	9,06 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	47,50 mq	61,60 mq	1,00	61,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1961 al 08/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 19, Sub. 2 Categoria A3
Dal 08/03/2005 al 15/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 19, Sub. 2 Categoria A3
Dal 15/06/2007 al 14/10/2016		Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 19, Sub. 2 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	19	2		A3	2	5 vani	79 mq	232,41			

PRECISAZIONI

Da ricerca effettuata presso il Servizio Tecnico del Comune di Teramo, risulta una concessione per l'esecuzione di opere in data 05/02/1981 (Reg. n. 1593, Alleg n.1) in merito a opere di ristrutturazione a nome di xxxxxxxxxxxx. Per quanto riguarda le modifiche interne attualmente presenti (piccole demolizioni, setti murari e scala interna di accesso al piano terra), le stesse non risultano autorizzate da provvedimenti edilizi.

PATTI



L'immobile risulta ad oggi disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, con lavori interni (demolizioni e parziali ricostruzioni) parzialmente eseguiti. In molte zone mancano intonaco e pavimentazione, gli impianti idrico ed elettrico sono fatiscenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è porzione di un aggregato edilizio, ed è composto da Piano Terra adibito a fondaco e Piano Primo adibito ad abitazione al quale si accede mediante scala esterna indipendente. I due piani sono uniti da scala interna allo stato grezzo, realizzata in soletta di cemento armato.

La struttura è in muratura portante, edificata parzialmente in pietrame e parzialmente in laterizio.

Il solaio intermedio è realizzato con travetti precompressi e pignatte.

Al Piano Terra si accede mediante ingresso su strada comunale adiacente, e consiste di tre vani al grezzo, privi di intonaco e pavimento, destinati a fondaco. L'altezza media dei vani è 2,55 metri.

Al Piano Primo si accede mediante ingresso esterno ed è suddivisa in ingresso, bagno, piccolo disimpegno, cucina e due camere. I due piani sono uniti da scala interna in soletta di c.a. al grezzo. I vani sono in corso di ristrutturazione, parzialmente privi di intonaco e parzialmente pavimentati. L'altezza dei vani è variabile tra 2,35 e 3,70 metri.

Il tetto è costituito da soletta perimetrale a sbalzo in cemento armato, solaio inclinato in travetti precompressi e pignatte, manto di copertura in coppi.

Gli infissi si compongono di finestre e persiane ad ante a battente, in alluminio anodizzato.

L'unità presenta il distacco delle utenze, e gli impianti elettrico e idrico interni risultano fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 01/11/1961 al 08/03/2005	Istrumento - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 08/03/2005 al 15/06/2007	Istrumento - Compravendita		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2007 al 14/10/2016		Istrumento - Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 16/06/2007
Reg. gen. 11375 - Reg. part. 2480
Importo: € 77.550,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Teramo il
10/03/2005 Reg. gen. 3692 - Reg.
part. 2217
A favore di
Contro
- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Teramo il
16/06/2007 Reg. gen. 11374 -
Reg. part. 7211
A favore di
Contro
- **Atto di Pignoramento** Trascritto
a Teramo il 07/03/2016 Reg. gen.
3073 - Reg. part. 2125
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, da visura effettuata, risulta ricadere in zona B1F "ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI" del P.R.G. del Comune di Teramo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerca effettuata presso il Servizio Tecnico del Comune di Teramo, risulta concessione per l'esecuzione di opere rilasciata in data 05/02/1981 (Reg. n. 1593, Alleg. n.1) a nome di Schiavoni Pietro in merito a opere di ristrutturazione (meglio specificate in allegato).

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.

L'immobile allo stato attuale presenta lavori di modifica interni, e precisamente: piccole demolizioni murarie, realizzazione di setti murari al grezzo, demolizione di massetti e realizzazione di scala interna di accesso al piano terra. Tali modifiche non risultano autorizzate da provvedimenti edilizi. Esiste altresì la possibilità di sanare tali opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono
Appartamento, porzione di aggregato urbano, composto da: Piano Terra adibito a fondaco (2 vani), con accesso esterno; Piano Primo adibito ad abitazione (ingresso, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere), al quale si accede mediante scala esterna indipendente. I due piani sono uniti da scala interna allo stato grezzo, realizzata in soletta di cemento armato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 19, Sub. 2, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 38.156,40
Il valore 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 manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, misura delle superfici interne e delle aree scoperte ed infine la situazione del mercato di riferimento, nonché della domanda e dell'offerta su di beni simili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicato 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono	70,66 mq	540,00 €/mq	€ 38.156,40	100,00	€ 38.156,40
Valore di stima:					€ 38.156,40

Valore di stima: € 38.156,40



Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 30.500,00

Il deprezzamento applicato è stato effettuato in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, della modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti della procedura esecutiva, della notevole incidenza di tutti gli oneri e spese per sanatorie degli abusi riscontrati/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

Per quanto sopra è stato considerato un abbattimento del valore di stima pari al 20% circa.

In tal modo sono compresi nel valore finale di stima (prezzo base d'asta) tutti gli oneri e le spese che l'acquirente dovrà sostenere al fine di ripristinare il bene al valore di mercato stimato.

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.

Penna Sant'Andrea, li 23/12/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ortolani Alberto

Fallimentare
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono
Appartamento, porzione di aggregato urbano, composto da: Piano Terra adibito a fondaco (2 vani), con accesso esterno; Piano Primo adibito ad abitazione (ingresso, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere), al quale si accede mediante scala esterna indipendente. I due piani sono uniti da scala interna allo stato grezzo, realizzata in soletta di cemento armato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 19, Sub. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile, da visura effettuata, risulta ricadere in zona B1F "ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI" del P.R.G. del Comune di Teramo.

Prezzo base d'asta: € 30.500,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Poggio Cono		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 19, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	70,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, con lavori interni (demolizioni e parziali ricostruzioni) parzialmente eseguiti. In molte zone mancano intonaco e pavimentazione, gli impianti idrico ed elettrico sono fatiscenti.		
Descrizione:	Appartamento, porzione di aggregato urbano, composto da: Piano Terra adibito a fondaco (2 vani), con accesso esterno; Piano Primo adibito ad abitazione (ingresso, cucina, bagno, disimpegno, 2 camere), al quale si accede mediante scala esterna indipendente. I due piani sono uniti da scala interna allo stato grezzo, realizzata in soletta di cemento armato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimenti e
ASTE



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Teramo il 16/06/2007
Reg. gen. 11375 - Reg. part. 2480
Importo: € 77.550,00
A favore di
Contro
- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 07/03/2016 Reg.
gen. 3073 - Reg. part. 2125
A favore di
Contro

Fallimenti e
ASTE

