
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bentivoglio Welton, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2019 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.254,73	16

INCARICO

All'udienza del 25/11/2019, il sottoscritto Arch. Bentivoglio Welton, con studio in Viale Orsini, 195/E1 - 64021 - Giulianova (TE), email welbenarch@virgilio.it, PEC welton.bentivoglio@archiworldpec.it, Tel. 085 8000089, Fax 085 8000089, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2019 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 Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1-T-3 (Coord. Geografiche: 42.680388, 13.738674)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al Piano Terzo, posto all'interno dell'Edificio L6.6 del plesso residenziale Zona P.E.E.P. contraddistinto con l'interno n. 5 - scala B disposto su unico livello adibito a civile abitazione, con annesso Garage al Piano Primo Sottostrada e Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

All'abitazione si accede da vano scala condominiale.

L'unità urbana è composta da una zona giorno con vano Ingresso/Soggiorno dotato di n. 1 balcone sul fronte sud, vano Cucina/Pranzo dotato di n. 1 balcone sul fronte nord; zona notte con n. 1 disimpegno, n. 3 Camere da letto e n. 2 servizi igienici. E' dotata di un locale destinato a Garage con accesso da scivolo e spazio di manovra comune e Posto Auto scoperto con accesso da area esterna comune.

L'immobile al Piano Terzo non ha subito variazioni degli spazi interni e nessuna modifica alla destinazione d'uso rispetto alla Concessione Edilizia originaria e successiva Variante, oltre ad essere conforme a quanto riportato nella scheda catastale. Esiste corrispondenza al Piano Primo Sottostrada relativamente al locale Garage e al Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale, tranne per la realizzazione di una struttura/tettoia metallica e plexiglass a copertura dello stesso posto auto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

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 Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1-T-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da annotazioni nell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio allegato.

CONFINI

L'immobile confina ad Est con il corpo vano scala "B" condominiale (sub. 106), a Sud con l'appartamento contraddistinto con il subalterno n. 16 ed infine ad Ovest, parere in aderenza, con l'u.i.u. contraddistinta con il subalterno n. 6 del blocco scala "A".

Il locale Garage confina a Nord con terrapieno; ad Est con il subalterno n. 147; ad Ovest con il subalterno n. 13 ed infine a Sud con lo spazio di manovra comune (sub. 100).

Il Posto Auto scoperto confina a Nord con terrapieno; ad Est con il subalterno n. 16; ad Ovest con il subalterno n. 71 ed infine a Sud con lo spazio di manovra/area scoperta esterna comune (sub. 108).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,72 mq	101,86 mq	1,00	101,86 mq	2,70 m	Terzo
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	10,76 mq	10,76 mq	0,25	2,69 mq	0,00 m	Terzo
Autorimessa	21,76 mq	24,52 mq	0,50	12,26 mq	2,90 m	Primo Sottostada
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	0,00 m	Piano Terra Stradale
Totale superficie convenzionale:				125,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	125,49 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 11/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 013770 Reddito dominicale € 64,00 Reddito agrario € 60,45
Dal 11/03/1997 al 03/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 013770 Reddito dominicale € 64,00 Reddito agrario € 60,45
Dal 05/09/1997 al 03/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 013770 Reddito dominicale € 64,00 Reddito agrario € 60,45
Dal 03/11/1997 al 06/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 013770 Reddito dominicale € 64,00 Reddito agrario € 60,45
Dal 06/11/2000 al 15/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 56, Part. 1115 Qualità Area di enti urbani e promiscui Superficie (ha are ca) 004999
Dal 20/12/2000 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 45.319,00 Piano S1-T-3 Graffato Si
Dal 02/07/2003 al 26/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,50 Rendita € 45.319,00 Piano S1-T-3 Graffato SI
Dal 26/03/2020 al 26/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,50 Rendita € 45.319,00

		Piano S1-T-3 Graffato SI
Dal 26/03/2020 al 15/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 453,19 Piano S1-T-3 Graffato SI

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
	56	1115	15	2	A2	2	6,5	119 mq	453,19 €	S1-T-3	

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
56	1115				Area di enti urbani e promiscui		004999 mq			SI

Corrispondenza catastale

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

Al Piano Terzo c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, così come al Piano Primo Sottostada relativamente al locale Garage.

Mentre il Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto è stato realizzato una struttura/tettoia metallica e plexiglass a copertura dello stesso.

PRECISAZIONI

La variazione planimetrica apportata al Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale può essere sanata con la presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., e successiva variazione catastale trasformando lo stesso da Posto Auto scoperto a coperto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al Piano Terzo si trova in condizioni buone/ottime pur se alcune pareti esterne, precisamente nella parete Nord e Sud, presentano lievi fessurazioni causa ultimo evento sismico, oltre la presenza di lieve umidità nel vano Letto 2. Inoltre anche il Garage posto al Piano Primo Sottostrada ed il Posto Auto scoperto posto al Piano Terra stradale si trovano in condizione buone/ottime.

PARTI COMUNI

In base all'Elaborato Planimetrico e alla ricognizione visiva sul luogo, sono parti comuni al bene oggetto di esecuzione:

- Area esterna, Scivolo di accesso Garage e spazio di manovra;
- Scala di ingresso, androne, vano scala, vano ascensore e vano contatori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato edificato nell'anno 1997. Da quello che si può evincere nel sopralluogo effettuato e dalla documentazione in possesso, la struttura portante è stata realizzata in c.a. e muratura, i relativi solai di orizzontamento in travetti compressi e pignatte; le tamponature esterne sono realizzate parte in muratura legata a malta cementizia con strato, sia interno che esterno, di intonaco finito e parte in mattone faccia vista; le tramezzature interne sono state realizzate con blocchi di laterizio forato di vario spessore legati con malta cementizia e sovrastante strato di intonaco finito. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco fine colorato e parte in mattone faccia vista ed il manto di copertura è realizzato in tegole. Gli infissi esterni, sono in legno di colore mogano dotati di avvolgibili in pvc, gli infissi interni sono in legno tamburato. L'edificio si trova in un buono stato di conservazione.

L'abitazione è situata al Piano Terzo, posto all'interno dell'Edificio L6.6 del plesso residenziale Zona P.E.E.P. contraddistinto con l'interno n. 5 - scala B disposto su unico livello adibito a civile abitazione, con annesso Garage al Piano Primo Sottostrada e Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale.

All'appartamento si accede da vano scala condominiale.

L'unità urbana è composta da una zona giorno con vano Ingresso/Soggiorno dotato di n. 1 balcone sul fronte sud, vano Cucina/Pranzo dotato di n. 1 balcone sul fronte nord; zona notte con n. 1 disimpegno, n. 3 Camere da letto e n. 2 servizi igienici. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono tinteggiate e rivestite da ceramica nel vano cucina e nei servizi igienici.

Il piano ha un'altezza utile interna di mt. 2,70.

Tutti gli impianti tecnologici sottotraccia sono in buone condizioni e rispondono ai requisiti di legge in materia vigente all'epoca della realizzazione. Il riscaldamento è alimentato da gas-metano completo di caldaia murale esterna ed elementi radianti a parete in alluminio.

Il locale destinato a Garage posto al Piano Primo Sottostrada, con accesso da scivolo e spazio di

manovra comune, è rifinito con pavimentazione in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura per interni.

Il piano ha un'altezza utile interna di mt. 2,90.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Il Posto Auto scoperto, posta al Piano Stradale esterno all'edificio residenziale al quale si accede da area esterna comune.

La pavimentazione è in tappetino di "Binder".

L'immobile è situato in zona periferica nella Frazione Colleaterrato Basso.

Concludendo si può affermare che l'appartamento ed i locali accessori (Garage e Posto Auto scoperto) oggetto di valutazione per quanto attiene le sue condizioni si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1997 al 03/11/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Battista BRACONE notaio in Teramo	03/11/1997	88.966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Prov.le di Teramo	02/12/1997	13126	9174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia dell'Entrate di Teramo		4298.2	1997
Dal 03/11/1997 al 02/07/2003	**** Omissis ****	Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Battista BRACONE notaio in Teramo	03/11/1997	88.966	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia del Territorio Prov.le di Teramo	02/12/1997	13127	9175		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Agenzia dell'Entrate di Teramo		4298.1	1997		
Dal 02/07/2003 al 15/07/2020	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Dott. Massimo D'AMBROSIO notaio in Pescara	02/07/2003	69.857	10.142		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia del Territorio Prov.le di Teramo	19/07/2003	11412	7574		
		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 31/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 13/08/2012
Reg. gen. 11945 - Reg. part. 1478
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,93 %
Rogante: Dott. Roberto LAURO in Giulianova
Data: 08/08/2012
N° repertorio: 6775
N° raccolta: 4803

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
Trascritto a Teramo il 19/07/2003
Reg. gen. 11412 - Reg. part. 7574
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi - Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione beni**
Trascritto a Teramo il 07/11/2011
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 10497
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto tra vivi - Scioglimento Comunione Legale**
Trascritto a Teramo il 07/11/2011
Reg. gen. 16081 - Reg. part. 10496
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 02/11/2016
Reg. gen. 14099 - Reg. part. 9516
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 19/02/2019
Reg. gen. 2652 - Reg. part. 1905
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'Edificio L6.6, all'interno del quale insiste l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione e distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 56 P.la 1115, Sub. 15 (int.5 - Scala B), ricade in Zona "C1" e Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Colleatterrato 2 del P.R.G. vigente (vedasi stralcio P.R.G. e normativa, allegate alla presente relazione).

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.

Come risulta dalla documentazione depositata, di cui si allegano copie, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Teramo (TE) l'edificio residenziale di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 6869 del 03.12.1997;
- Certificato di Abitabilità del 24.10.2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo Concessione Edilizia n. 6869 del 03.12.1997, oltre ad essere conforme a quanto riportato nella scheda catastale, tranne per il Posto auto scoperto vista la realizzazione della tettoia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 680,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.351,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data odierna, le spese condominiali fornite dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "DENISE", sommano complessivamente ad € 1.350,94 così ripartite: per € 745,28 per la gestione ordinaria dal 02.01.2020 al 01.10.2020 e per € 605,66 per saldo gestione precedenti, come si evince dalla nota trasmessa dall'Amministratore pro-tempore **** Omissis **** che si allega alla presente.

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 Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1-T-3
Trattasi di appartamento al Piano Terzo, posto all'interno dell'Edificio L6.6 del plesso residenziale Zona P.E.E.P. contraddistinto con l'interno n. 5 - scala B disposto su unico livello adibito a civile abitazione, con annesso Garage al Piano Primo Sottostrada e Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'abitazione si accede da vano scala condominiale. L'unità urbana è composta da una zona giorno con vano Ingresso/Soggiorno dotato di n. 1 balcone sul fronte sud, vano Cucina/Pranzo dotato di n. 1 balcone sul fronte nord; zona notte con n. 1 disimpegno, n. 3 Camere da letto e n. 2 servizi igienici. E' dotata di un locale destinato a Garage con accesso da scivolo e spazio di manovra comune e Posto Auto scoperto con accesso da area esterna comune. L'immobile al Piano Terzo non ha subito variazioni degli spazi interni e nessuna modifica alla destinazione d'uso rispetto alla Concessione Edilizia originaria e successiva Variante, oltre ad essere conforme a quanto riportato nella scheda catastale. Esiste corrispondenza al Piano Primo Sottostrada relativamente al locale Garage e al Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale, tranne per la realizzazione di una struttura/tettoia metallica e plexiglass a copertura dello stesso posto auto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1115, Qualità Area di enti urbani e promiscui, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.215,50
Il valore di mercato è stato desunto dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare - Secondo

semestre 2019.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1- T-3	125,49 mq	950,00 €/mq	€ 119.215,50	100,00%	€ 119.215,50
				Valore di stima:	€ 119.215,50

Valore di stima: € 119.215,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 113.254,73

E' stato applicato un valore di deprezzamento pari al 5%, trattandosi di edificio di recente costruzione con valore di mercato già basso desunto dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare - Secondo Semestre 2019, e comunque inferiore al costo di costruzione.

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.

Giulianova, li 05/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bentivoglio Welton

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa, Planimetrie e Visure Catastali.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Concessione Edilizia.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tavole Grafiche nn. 1, 2 e 3.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Tavole Grafiche nn. 14, 16, 17, 18 e 19.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Autorizzazione di Abitabilità parziale.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio P.R.G. e N.T.A..
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Fotografica.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di Residenza.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di Stato di Famiglia.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di Matrimonio.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Quote Condominiali

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1-T-3
Trattasi di appartamento al Piano Terzo, posto all'interno dell'Edificio L6.6 del plesso residenziale Zona P.E.E.P. contraddistinto con l'interno n. 5 - scala B disposto su unico livello adibito a civile abitazione, con annesso Garage al Piano Primo Sottostrada e Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'abitazione si accede da vano scala condominiale. L'unità urbana è composta da una zona giorno con vano Ingresso/Soggiorno dotato di n. 1 balcone sul fronte sud, vano Cucina/Pranzo dotato di n. 1 balcone sul fronte nord; zona notte con n. 1 disimpegno, n. 3 Camere da letto e n. 2 servizi igienici. E' dotata di un locale destinato a Garage con accesso da scivolo e spazio di manovra comune e Posto Auto scoperto con accesso da area esterna comune. L'immobile al Piano Terzo non ha subito variazioni degli spazi interni e nessuna modifica alla destinazione d'uso rispetto alla Concessione Edilizia originaria e successiva Variante, oltre ad essere conforme a quanto riportato nella scheda catastale. Esiste corrispondenza al Piano Primo Sottostrada relativamente al locale Garage e al Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale, tranne per la realizzazione di una struttura/tettoia metallica e plexiglass a copertura dello stesso posto auto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1115, Qualità Area di enti urbani e promiscui, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Edificio L6.6, all'interno del quale insiste l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione e distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 56 P.lla 1115, Sub. 15 (int.5 - Scala B), ricade in Zona "C1" e Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) Colleaterrato 2 del P.R.G. vigente (vedasi stralcio P.R.G. e normativa, allegate alla presente relazione).

Prezzo base d'asta: € 113.254,73

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.254,73

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via V. Pilotti, 11 - Frazione Colleaterrato Basso, edificio L6.6, scala B, interno 5, piano S1-T-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1115, Qualità Area di enti urbani e promiscui, Graffato SI	Superficie	125,49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al Piano Terzo si trova in condizioni buone/ottime pur se alcune pareti esterne, precisamente nella parete Nord e Sud, presentano lievi fessurazioni causa ultimo evento sismico, oltre la presenza di lieve umidità nel vano Letto 2. Inoltre anche il Garage posto al Piano Primo Sottostrada ed il Posto Auto scoperto posto al Piano Terra stradale si trovano in condizione buone/ottime.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al Piano Terzo, posto all'interno dell'Edificio L6.6 del plesso residenziale Zona P.E.E.P. contraddistinto con l'interno n. 5 - scala B disposto su unico livello adibito a civile abitazione, con annesso Garage al Piano Primo Sottostrada e Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale di proprietà del Sig. **** Omissis ****. All'abitazione si accede da vano scala condominiale. L'unità urbana è composta da una zona giorno con vano Ingresso/Soggiorno dotato di n. 1 balcone sul fronte sud, vano Cucina/Pranzo dotato di n. 1 balcone sul fronte nord; zona notte con n. 1 disimpegno, n. 3 Camere da letto e n. 2 servizi igienici. E' dotata di un locale destinato a Garage con accesso da scivolo e spazio di manovra comune e Posto Auto scoperto con accesso da area esterna comune. L'immobile al Piano Terzo non ha subito variazioni degli spazi interni e nessuna modifica alla destinazione d'uso rispetto alla Concessione Edilizia originaria e successiva Variante, oltre ad essere conforme a quanto riportato nella scheda catastale. Esiste corrispondenza al Piano Primo Sottostrada relativamente al locale Garage e al Posto Auto scoperto al Piano Terra livello stradale, tranne per la realizzazione di una struttura/tettoia metallica e plexiglass a copertura dello stesso posto auto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		