

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Flaviis Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Elenco allegati.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2019 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 706.000,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2019 il sottoscritto Arch. De Flaviis Emilio, con studio in Via Galileo Galilei, 18 - 64021 - Giulianova (TE), email emilio.deflaviis@tin.it, PEC emilio.deflaviis@archiworldpec.it, Tel. 085 8002911, Fax 085 8002911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75

L'edificio oggetto di esecuzione, seppur comodamente divisibile in lotti, è da porre in vendita come lotto unico in quanto allo stato attuale non sarebbe possibile la vendita per singole unità immobiliari perché mancano i completamenti delle parti comuni che sono alla base della funzionalità dello stabile. Per gli stessi motivi, il Comune di Alba Adriatica non ha rilasciato l'Agibilità seppur richiesta nel marzo 2006 in quanto, oltre a presentare difformità rispetto agli atti abilitativi, mancano gli aspetti funzionali per assicurarne l'agibilità (rampe di scivolo per diversamente abili, ascensore, completamento dell'autorimessa comune, recinzione, allacci utenze, ecc...). Per tali motivi si ritiene più agevole e verosimile la vendita per unico lotto.

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, composto da quindici unità immobiliari, della superficie media di mq 45-55, oltre alle parti comuni ancora non completate.

L'edificio è collocato in zona semicentrale, all'incrocio tra via Cavour e via Cairoli, a circa 300 metri dal lungomare.

Gli appartamenti sono composti da un soggiorno-pranzo, un bagno e una sola camera, salvo uno al piano terra con due camere.

L'area di pertinenza dell'edificio costituisce i distacchi dai confini e ad est si estende per una maggior consistenza, dove il piano seminterrato completa l'autorimessa comune e al piano strada, sul lastrico solare, vi è un parcheggio scoperto.

L'edificio, costruito alla fine degli anni novanta, non è da considerarsi ancora ultimato in quanto le parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, non sono state ancora eseguite o devono essere ultimate. Lo stabile non è dotato di agibilità.

Lo stato di conservazione generale è da considerarsi precario in quanto molte delle finiture eseguite sono allo stato evidentemente deteriorate.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75

### 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)

Sulle visure catastali i beni in esecuzione risultano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata con Codice Fiscale coincidente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CONFINI

---

L'edificio confina, a mezzo di stacchi, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con via Cavour e a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna	373,00 mq	373,00 mq	0,10	37,30 mq	0,00 m	
Sub 19 - Lastrico solare zona est (parcheggio scoperto)	171,00 mq	171,00 mq	0,20	34,20 mq	0,00 m	
Sub 2 e 18 - Autorimesse collettive	416,00 mq	471,00 mq	0,30	141,30 mq	2,30 m	-1
Sub 3 - Appartamento PT	45,60 mq	57,10 mq	1,00	57,10 mq	2,70 m	T
Sub 3 - Balconi	25,30 mq	25,30 mq	0,30	7,59 mq	0,00 m	T
Sub 4 - Appartamento PT	36,00 mq	40,90 mq	1,00	40,90 mq	2,70 m	T

Sub 4 - Balconi	34,60 mq	34,60 mq	0,30	10,38 mq	0,00 m	T
Sub 5 - Appartamento PT	55,40 mq	65,40 mq	1,00	65,40 mq	2,70 m	T
Sub 5 - Balconi	55,50 mq	55,50 mq	0,30	16,65 mq	0,00 m	T
Sub 6 - Appartamento 1P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	1
Sub 6 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	1
Sub 7 - Appartamento 1P	42,80 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	2,70 m	1
Sub 7 - Balconi	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	1
Sub 8 - Appartamento 1P	42,80 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	2,70 m	1
Sub 8 - Balcone	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	1
Sub 9 - appartamento 1P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	1
Sub 9 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	1
Sub 10 - Appartamento 2P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	2
Sub 10 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	2
Sub 11 - Appartamento 2P	42,80 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	2,70 m	2
Sub 11 - Balconi	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	2
Sub 12 - Appartamento 2P	42,80 mq	49,70 mq	0,30	14,91 mq	2,70 m	2
Sub 12 - Balconi	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	2
Sub 13 - Appartamento 2P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	2
Sub 13 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	2
Sub 14 - Appartamento 3P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	3
Sub 14 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	3
Sub 15 - Appartamento 3P	42,80 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	2,70 m	3
Sub 15 - Balconi	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	3
Sub 16 - Appartamento 3P	42,80 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	2,70 m	3
Sub 16 - Balconi	22,10 mq	22,10 mq	0,30	6,63 mq	0,00 m	3
Sub 17 - Appartamento 3P	34,90 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	3
Sub 17 - Balconi	18,10 mq	18,10 mq	0,30	5,43 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>991,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>991,39 mq</b>		

Per i sub 2 e 18 (Autorimesse collettive) l'altezza è la media tra quelle catastali:  $(2,35+2,25)/2=2,30$  m.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 155 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 424,27 Piano S1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 247,90 Piano T
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 3
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano 3
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano 3
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 15 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 3
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 247,90 Piano T
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 260 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 711,68 Piano S1
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 19 Categoria L, Cons. 169 mq Superficie catastale 58 mq
Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 206,58 Piano 2

Dal 04/03/2002 al 12/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 4, Part. 3257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 330,53 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Il sub 1 (Bene comune non censibile ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17) e sub 20 non pignorato (Bene comune non censibile ai sub 18-19), non sono compresi nell'elenco in quanto non determinano una categoria catastale essendo beni comuni non censibili.

## 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	4	3257	8		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	1	
U	4	3257	9		A2	1	2,5 vani	48 mq	206,58 €	1	
U	4	3257	18		C6	2	155 mq	58 mq	424,27 €	S1	
U	4	3257	4		A2	1	3 vani	51 mq	247,9 €	T	
U	4	3257	13		A2	1	2,5 vani	48 mq	206,58 €	2	
U	4	3257	16		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	3	
U	4	3257	17		A2	1	2,5 vani	48 mq	206,58 €	3	
U	4	3257	14		A2	1	2,5 vani	48 mq	206,58 €	3	
U	4	3257	15		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	3	
U	4	3257	7		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	1	
U	4	3257	12		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	2	
U	4	3257	6		A2	1	2,5 vani		206,58 €	1	
U	4	3257	3		A2	1	3 vani	58 mq	247,9 €	T	
U	4	3257	11		A2	1	2,5 vani	58 mq	206,58 €	2	
U	4	3257	2		C6	2	260 mq	58 mq	711,68 €	S1	
U	4	3257	19		L		169 mq	58 mq			
U	4	3257	10		A2	1	2,5 vani	48 mq	206,58 €	2	
U	4	3257	5		A2	1	4 vani	78 mq	330,53 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Salvo alcune irrilevanti modifiche, sussiste corrispondenza catastale.

Il sub 1 (Bene comune non censibile ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17) e il non pignorato sub 20 (Bene comune non censibile ai sub 18-19), non compresi nell'elenco in quanto non determinano una categoria catastale essendo beni comuni non censibili.

### **PRECISAZIONI**

---

Si evidenzia che la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* originariamente era denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **PATTI**

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'intero edificio, anche se non completato nelle parti comuni, è stato saltuariamente per gran parte occupato senza titolo, compromettendone lo stato delle finiture che ne determinano oggi un evidente vetustà.

Oltre al completamento delle parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, occorre una revisione generale di tutte le unità immobiliari.

### **PARTI COMUNI**

---

L'edificio è dotato di un'ampia autorimessa collettiva (sub 2 e 18), oltre all'area esterna, il vano scala, l'ascensore ancora da installare e i locali tecnici piano seminterrato.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si riscontrano servitù.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio a quattro piani fuori terra, oltre al seminterrato, si compone di quindici unità immobiliari (piano terra, primo, secondo, terzo) e un'autorimessa collettiva al piano seminterrato. L'area di pertinenza si limita ai soli spazi di distacco sui lati sud, nord ed ovest, ed una zona adiacente sul lato est dove è costruita una porzione dell'autorimessa collettiva citata, con il lastrico solare al piano strada utilizzabile come parcheggio scoperto.

Il piano terra si compone di tre unità immobiliari di cui una con due camere da letto, un bagno e un locale a giorno con ingresso diretto e angolo cottura. Le altre due, sono monocalera con lo stesso soggiorno passante e un bagno. Ai piani superiori sono dislocati quattro appartamenti per piano, tutti monocalera con bagno e unica zona giorno con ingresso, pranzo e angolo cottura. Tutti gli appartamenti sono dotati di impianti autonomi a termosifoni e rifiniti con materiali correnti. In particolare i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, i bagni con rivestimento maiolicato, e gli infissi, sia interni che esterni, in legno comune. I portoni di ingresso sono del tipo blindato. Gli accessi

avvengono dai ballatoi della scala comune centrale all'edificio, rivestita in granito e dotata di vano ascensore, ancora non montato. Gli appartamenti sono tutti muniti di balconi con ringhiere metalliche.

La struttura portante, per quanto è stato possibile accertare, è a telaio in cemento armato, con tamponamenti in muratura corrente. La copertura è in piano, impermeabilizzata con guaina corrente.

Il piano seminterrato è costituito da muri perimetrali in cemento armato ed allo stato attuale non è rifinito.

L'area esterna, perimetrata da recinzione, anch'essa da completare, non presenta al momento alcuna sistemazione.

Gli intonaci esterni del tipo civile sono semplicemente tinteggiati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo sono risultati occupati, senza alcun titolo, una parte degli alloggi che la società esecutata si impegna a liberare nel più breve tempo possibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ielo Alberto	22/02/1993	147580	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita citato si riferisce all'acquisto del terreno.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 23/09/2004  
Reg. gen. 16948 - Reg. part. 2990  
Importo: € 2.475.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il creditore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è oggi fusa con la società creditrice precedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Debitori non datori di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Documenti successivi correlati:  
Annotazione n.2213 del 20/09/2017 (atto di modifica e integrazione delle condizioni di mutuo).

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 15/07/2019  
Reg. gen. 10301 - Reg. part. 7326  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio ricade in Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero, normata dall'art. 23 delle N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.58 del 10.11.1995 in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successiva variante n.10 del 25.09.1997 in testa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sostanzialmente l'edificio risulta regolare con gli atti concessori, salvo irrilevanti modifiche, tutte sanabili con le vigenti leggi. In particolare al piano terra l'appartamento sub 4 era previsto come monolocale mentre allo stato di fatto gli è stata annessa una camera tolta dall'appartamento sub 3 adiacente. Ai piani superiori i bagni dovevano essere dotati di locale antibagno ed invece realizzati in un unico ambiente. All'esterno, oltre alla mancanza di alcuni completamenti, sostanzialmente non è stata eseguita la dovuta rampa di scivolo per diversamente abili di accesso alla scala condominiale, che ha il ballatoio di ingresso a circa un metro dal piano strada. Seppur previsto, manca ancora l'ascensore. Al piano interrato mancano i divisori di alcuni locali tecnici previsti in progetto. Gli accatastamenti sono risultati sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In data 28/03/2006 è stata presentata al comune di Alba Adriatica la richiesta di agibilità dell'edificio, tutt'ora non rilasciata in quanto ai completamenti non eseguiti. Si ritiene che lo stato attuale l'edificio non sia dotato di agibilità che va richiesta nuovamente.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'edificio ha carattere condominiale ma al momento non risulta né la costituzione né alcuna amministrazione.

## ELENCO ALLEGATI

---

All 01 - Rilievo dello stato di fatto

All 02 - Estratto di mappa catastale

All 03 - Visure storiche catastali

All 04 - Elaborato planimetrico

All 05 - Planimetrie catastali

All 06 - Pratiche urbanistiche

All 07 - Formalità pregiudizievoli

All 08 - Documentazione fotografica

All 09 - Perizia Privacy

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'edificio oggetto di esecuzione, seppur comodamente divisibile in lotti, è da porre in vendita come lotto unico in quanto allo stato attuale non sarebbe possibile la vendita per singole unità immobiliari perché mancano i completamenti delle parti comuni che sono alla base della funzionalità dello stabile. Per gli stessi motivi, il Comune di Alba Adriatica non ha rilasciato l'Agibilità seppur richiesta nel marzo 2006 in quanto, oltre a presentare difformità rispetto agli atti abilitativi, mancano gli aspetti funzionali per assicurarne l'agibilità (rampe di scivolo per diversamente abili, ascensore, completamento dell'autorimessa comune, recinzione, allacci utenze, ecc...). Per tali motivi si ritiene più agevole e verosimile la vendita per unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75

Piena proprietà su un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, composto da quindici unità immobiliari, della superficie media di mq 45-55, oltre alle parti comuni ancora non completate. L'edificio è collocato in zona semicentrale, all'incrocio tra via Cavour e via Cairoli, a circa 300 metri dal lungomare. Gli appartamenti sono composti da un soggiorno-pranzo, un bagno e una sola camera, salvo uno al piano terra con due camere. L'area di pertinenza dell'edificio costituisce i distacchi dai confini e ad est si estende per una maggior consistenza, dove il piano seminterrato completa l'autorimessa comune e al piano strada, sul lastrico solare, vi è un parcheggio scoperto. L'edificio, costruito alla fine degli anni novanta, non è da considerarsi ancora ultimato in quanto le parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, non sono state ancora eseguite o devono essere ultimate. Lo stabile non è dotato di agibilità. Lo stato di conservazione generale è da considerarsi precario in quanto molte delle finiture eseguite sono allo stato evidentemente deteriorate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 19, Categoria L - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 941.820,50

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, i tipi di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza dimensionale, la situazione edilizia ed urbanistica ed in particolare i costi per i completamenti necessari per ottenere l'agibilità dell'intero edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75	991,39 mq	950,00 €/mq	€ 941.820,50	100,00%	€ 941.820,50
				Valore di stima:	€ 941.820,50

Valore di stima: € 941.820,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 706.000,00**

Il valore del bene proposto, tenuto conto della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 706.000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 06/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Flaviis Emilio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75

Piena proprietà su un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, composto da quindici unità immobiliari, della superficie media di mq 45-55, oltre alle parti comuni ancora non completate. L'edificio è collocato in zona semicentrale, all'incrocio tra via Cavour e via Cairoli, a circa 300 metri dal lungomare. Gli appartamenti sono composti da un soggiorno-pranzo, un bagno e una sola camera, salvo uno al piano terra con due camere. L'area di pertinenza dell'edificio costituisce i distacchi dai confini e ad est si estende per una maggior consistenza, dove il piano seminterrato completa l'autorimessa comune e al piano strada, sul lastrico solare, vi è un parcheggio scoperto. L'edificio, costruito alla fine degli anni novanta, non è da considerarsi ancora ultimato in quanto le parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, non sono state ancora eseguite o devono essere ultimate. Lo stabile non è dotato di agibilità. Lo stato di conservazione generale è da considerarsi precario in quanto molte delle finiture eseguite sono allo stato evidentemente deteriorate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 19, Categoria L - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B1 - Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero, normata dall'art. 23 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 706.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 706.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alba Adriatica (TE) - Via Cavour n.75		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 16, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 19, Categoria L - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 3257, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	991,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio, anche se non completato nelle parti comuni, è stato saltuariamente per gran parte occupato senza titolo, compromettendone lo stato delle finiture che ne determinano oggi un evidente vetustà. Oltre al completamento delle parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, occorre una revisione generale di tutte le unità immobiliari.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, composto da quindici unità immobiliari, della superficie media di mq 45-55, oltre alle parti comuni ancora non completate. L'edificio è collocato in zona semicentrale, all'incrocio tra via Cavour e via Cairolì, a circa 300 metri dal lungomare. Gli appartamenti sono composti da un soggiorno-pranzo, un bagno e una sola camera, salvo uno al piano terra con due camere. L'area di pertinenza dell'edificio costituisce i distacchi dai confini e ad est si estende per una maggior consistenza, dove il piano seminterrato completa l'autorimessa comune e al piano strada, sul lastrico solare, vi è un parcheggio scoperto. L'edificio, costruito alla fine degli anni novanta, non è da considerarsi ancora ultimato in quanto le parti comuni, autorimessa, ascensore, rampa accesso diversamente abili, recinzione e allacci alle utenze, non sono state ancora eseguite o devono essere ultimate. Lo stabile non è dotato di agibilità. Lo stato di conservazione generale è da considerarsi precario in quanto molte delle finiture eseguite sono allo stato evidentemente deteriorate.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		