
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Massimo Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 480/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 480/2014 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.438,56	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	21



INCARICO

In data 19/06/2015, il sottoscritto Ing. Di Massimo Gabriele, con studio in Via Villa Bizzarri, 36A - 64010 - Torano Nuovo (TE), email gdimassimo@alice.it, PEC gabriele.dimassimo@ingte.it, Tel. 0861 810 415, Fax 0861 810 415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

Appartamento al piano terra di condominio in via Roma di Villa Rosa, consistenza 8 vani, in cattivo stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Autorimessa-garage con accesso diretto dall'esterno tramite scivolo condominiale con terrazza di copertura a livello con l'appartamento cui è direttamente collegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

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

TITOLARITÀ



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637
FRAZ. VILLA ROSA**

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

All'atto di acquisto l'esecutato risulta di Stato Libero e non risultano formalità di variazione di tale situazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ.
VILLA ROSA**

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

All'atto di acquisto l'esecutato risulta di Stato Libero e non risultano formalità di variazione di tale situazione.

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637
FRAZ. VILLA ROSA**

Confini: beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni comuni, salvo altri e/o variati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ.
VILLA ROSA**

Il garage al piano interrato confina con scivolo condominiale, zona di manovra posti macchina interrato, terrapieno verso superficie esterna condominiale su due lati.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637
FRAZ. VILLA ROSA**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,70 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,80 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1984 al 14/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 39 Categoria A2, Cons. 8 vani
Dal 14/11/1986 al 27/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 495,80 Piano T
Dal 27/04/1992 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 495,80 Piano T



Dal 26/09/2006 al 13/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 166 Rendita € 495,80 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1984 al 20/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 69,72 Piano 1S
Dal 20/11/1986 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 69,72 Piano 1S
Dal 26/09/2006 al 13/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 140, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 34 Rendita € 69,72 Piano 1S

Il titolare coincide con quello reale

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	140	39	1	A2	2	8 vani	166	495,8	T	

Corrispondenza catastale



In seguito a sopralluogo effettuato si è riscontrata non corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi (vedi capitolo regolarità edilizia)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	140	34	1	C6	1	27	34	69,72	S1		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

La documentazione art 56 secondo comma risulta completa.

Dalle ricerche effettuate l'esecutato è residente a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

La documentazione art 56 secondo comma risulta completa.

Dalle ricerche effettuate l'esecutato è residente

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'immobile risulta disabitato e non risultano contratti di locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'immobile risulta disabitato e non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'appartamento risulta non abitato da tempo e in cattivo stato di conservazione generale, delle finiture interne, anche a causa di scarsa manutenzione dopo oltre trenta anni dalla costruzione; la qualità delle finiture originarie risultano di scarso pregio.

L'interno necessita di opere di manutenzione e revisione come gli infissi esterni; alcune zone del soffitto, in particolare della zona cottura, devono essere risanate per problemi dovuti a muffe e umidità.

Gli impianti presenti, in special modo quello elettrico, non rispettano le normative attuali, la caldaia deve essere revisionata come per legge.

Per quanto riguarda la dispersione energetica le finestre dell'appartamento sono con unico vetro, il che conferma lo scarso pregio delle finiture della costruzione.

Si segnala inoltre che all'interno dell'alloggio e del garage sono presenti mobili, suppellettili e cianfrusaglie varie di scarso valore e ormai non più utilizzabili che dovranno essere smaltite a spese dell'eventuale acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Lo stato conservativo è del tutto simile a quello dell'appartamento in quanto anche il garage non è stato oggetto di manutenzioni per anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

Le parti comuni sono in quota parte proporzionale come da atto di provenienza allegato, in particolare il garage è accessibile dallo scivolo condominiale che conduce al piano terra mentre all'appartamento si accede dal portone principale attraverso l'atrio (pozzo luce) interno del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Le parti comuni sono in quota parte proporzionale come da atto di provenienza allegato e valgono le stesse considerazioni fatte per l'appartamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'edificio in cui si trova il bene in oggetto è stato costruito con fondazione e struttura portante in cemento armato, con tamponamenti esterni in laterizio, solai in laterocemento.



L'esposizione dell'appartamento è verso sud est, l'altezza utile interna è di 2.70 metri, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, pavimentazioni interne in ceramiche di scarso pregio.

Gli impianti elettrici risalgono a oltre 30 anni fa e quindi non sono realizzati secondo le normative vigenti, non esiste un quadro elettrico a norma, l'impianto di riscaldamento e quello idrico devono essere revisionati e aggiornati. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno senza doppio vetro e con serrandine in plastica. Molte finestre, anche quelle che danno verso l'atrio interno sono dotate di grate in ferro.

I bagni sono due, di cui uno con semplice doccia a pavimento con la sola piletta e senza piatto doccia; i sanitari e le rubinetterie risalgono all'epoca della costruzione.

La qualità delle finiture è mediocre e, oltre tutto, risente del tempo e della scarsa manutenzione. I balconi esterni sono collegati alla terrazza di copertura del garage con cui formano un unico spazio esterno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Le caratteristiche costruttive sono tipiche di una autorimessa, con pareti esterne in muratura (in parte controterra), ingresso con serranda avvolgibile in metallo, terrazza pavimentata e con ringhiera in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'immobile risulta non occupato da qualche anno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale l'immobile risulta libero da qualche anno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

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



Dal 20/11/1986 al 09/10/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Teramo	13/05/1992	6336	4854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2006 al 27/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (Bologna)	26/09/2006	136267	28034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Teramo	09/10/2006	19296	11133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Primo Ufficio delle Entrate Bologna	05/10/2006	6365	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si segnala anomalia nella continuità delle trascrizioni in riferimento all'appartamento come riportato sulla certificazione notarile allegata alla procedura: in particolare non risultano annotamenti di revoca e/o nullità di atto di vendita del 14/11/1986 trascritto con form. 8185 del 26/11/1986.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/11/1986 al	**** Omissis ****	Compravendita



09/10/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/11/1986	124689	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Teramo	11/12/1986		8622
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2006 al 27/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio (Bologna)	26/09/2006	136267	28034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Teramo	09/10/2006	19296	11133
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Primo Ufficio delle Entrate Bologna	05/10/2006	6365	1T	

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637
FRAZ. VILLA ROSA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Teramo il 09/10/2006
Reg. gen. 19297 - Reg. part. 5320
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 18/03/2015
Reg. gen. 3654 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Teramo il 09/10/2006
Reg. gen. 19297 - Reg. part. 5320
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 18/03/2015
Reg. gen. 3654 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

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.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia 767 del 16 gennaio 1981 rilasciata dal comune di Martinsicuro.

Lo stesso comune ha rilasciato l'autorizzazione per l'agibilità in data 21 settembre 1984.

Vista la data del rilascio non sono presenti certificazioni riguardanti l'impiantistica dell'edificio o riguardanti la classe energetica.

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.

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto previsto nelle concessioni edilizie e precisamente: è stata ricavata una altra camera dividendo il soggiorno con un muro interno, è stato realizzato un gazebo sulla copertura del garage ed è presente una piccola finestrella fissa (vista) da cui lo sgabuzzino prende luce dall'atrio interno dell'edificio; per quanto riguarda la finestrella potrebbe trattarsi di un semplice errore grafico nei progetti allegati alla concessione.

Le difformità possono essere sanate dall'eventuale acquirente che successivamente dovrà aggiornare le schede catastali per un costo di circa 2500 €

Gli impianti presenti, in special modo quello elettrico, non rispettano le norme attuali, la caldaia deve essere revisionata come per legge.

Per quanto riguarda la dispersione energetica le finestre dell'appartamento sono con unico vetro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

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.

Il garage in oggetto è stato sanato in forza alla Concessione Edilizia in sanatoria 100536 del 20 aprile 1999 rilasciata dal comune di Martinsicuro.

Lo stesso comune ha rilasciato l'autorizzazione per l'agibilità in in pari data.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637 FRAZ. VILLA ROSA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.300,00

Sono presenti debiti antecedenti i due anni pari a circa 1000 €.

Per quanto riguarda eventuali spese straordinarie, visto che l'intero edificio necessita di manutenzioni generali esterne e delle parti condominiali, è presumibile che nel futuro debbano essere affrontate da un eventuale acquirente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ. VILLA ROSA

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

Per gli importi vedi valori appartamento riguardanti l'intero lotto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni vengono proposti per la vendita in unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa
Appartamento al piano terra di condominio in via Roma di Villa Rosa, consistenza 8 vani, in cattivo stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.000,00
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 valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame



tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione locativa.- La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e della situazione particolare (manutenzione, ecc.) del bene. In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato, compreso l'incidenza dei beni comuni non censibili, ecc... Il prezzo unitario è quindi inferiore per tener conto del cattivo stato di manutenzione generale e della qualità inferiore alla media delle finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi) che risentono dell'epoca di costruzione anche come qualità.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa
Autorimessa-garage con accesso diretto dall'esterno tramite scivolo condominiale con terrazza di copertura a livello con l'appartamento cui è direttamente collegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.590,00
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 valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione locativa.- La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e della situazione particolare (manutenzione, ecc.) del bene. In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versa il fabbricato, compreso l'incidenza dei beni comuni non censibili ,ecc..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa	165,00 mq	800,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00	€ 132.000,00
Bene N° 2 - Garage Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa	16,50 mq	460,00 €/mq	€ 7.590,00	100,00	€ 7.590,00
Valore di stima:					€ 139.590,00

Valore di stima: € 139.590,00

Deprezzamento del 21,6%

Valore finale di stima: € 109.438,56



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 valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene e della situazione reale.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e della situazione particolare (manutenzione, ecc.) dei beni.

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Nella determinazione dei suddetti prezzi unitari si è tenuto conto della situazione reale in cui versano i beni, compreso l'incidenza dei beni comuni non censibili, ecc...

Il valore finale a base d'asta verrà diminuito rispetto ai prezzi correnti della zona per tener conto dello stato per quanto necessario per la manutenzione impiantistica, delle spese necessarie per la sanatoria delle opere interne e il nuovo accatastamento, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le spese arretrate di condominio, lo smaltimento dei mobili e degli altri materiali presenti nell'alloggio.

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.

Torano Nuovo, li 05/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Massimo Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di acquisto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie e certificati di abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati concessioni edilizie e catastali
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella di riepilogo fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella di riepilogo planimetrie
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 13/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 27/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute notifiche alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spese sostenute



✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa
Appartamento al piano terra di condominio in via Roma di Villa Rosa, consistenza 8 vani, in cattivo stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa
Autorimessa-garage con accesso diretto dall'esterno tramite scivolo condominiale con terrazza di copertura a livello con l'appartamento cui è direttamente collegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 109.438,56

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 480/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.438,56

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Roma 637 fraz. Villa Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	165,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento risulta non abitato da tempo e in cattivo stato di conservazione generale, delle finiture interne, anche a causa di scarsa manutenzione dopo oltre trenta anni dalla costruzione; la qualità delle finiture originarie risultano di scarso pregio. L'interno necessita di opere di manutenzione e revisione come gli infissi esterni; alcune zone del soffitto, in particolare della zona cottura, devono essere risanate per problemi dovuti a muffe e umidità. Gli impianti presenti, in special modo quello elettrico, non rispettano le normative attuali, la caldaia deve essere revisionata come per legge. Per quanto riguarda la dispersione energetica le finestre dell'appartamento sono con unico vetro, il che conferma lo scarso pregio delle finiture della costruzione. Si segnala inoltre che all'interno dell'alloggio e del garage sono presenti mobili, suppellettili e cianfrusaglie varie di scarso valore e ormai non più utilizzabili che dovranno essere smaltite a spese dell'eventuale acquirente.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di condominio in via Roma di Villa Rosa, consistenza 8 vani, in cattivo stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - via Roma n. 637 fraz. Villa Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 140, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è del tutto simile a quello dell'appartamento in quanto anche il garage non è stato oggetto di manutenzioni per anni.		
Descrizione:	Autorimessa-garage con accesso diretto dall'esterno tramite scivolo condominiale con terrazza di copertura a livello con l'appartamento cui è direttamente collegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA 637
FRAZ. VILLA ROSA**

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Teramo il 09/10/2006
Reg. gen. 19297 - Reg. part. 5320
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 18/03/2015
Reg. gen. 3654 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - VIA ROMA N. 637 FRAZ.
VILLA ROSA**

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Teramo il 09/10/2006
Reg. gen. 19297 - Reg. part. 5320
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 18/03/2015
Reg. gen. 3654 - Reg. part. 2819
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

