

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1994 al 13/10/2017	XXXXXXXX	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		X	18/07/1994	155950	25260
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si fa presente che in data 27/02/2016 è deceduta la Sig.ra XXXXXXXXX (usufruttuaria per 1/3) e quindi decade il diritto di godimento della stessa, riestendendo la piena proprietà al Sig. XXXXXXXXX.

Ad oggi, non è stata effettuata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Teramo, la riunione di usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di della Provincia di Teramo aggiornate al 13/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 08/04/2011
Reg. gen. 5622 - Reg. part. 1083
Importo: € 16.000,00
A favore di XXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 8.737,40

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bergamo (Bg) il 24/09/2014
Reg. gen. 11228 - Reg. part. 1298
Importo: € 19.800,00
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12,00
Spese: € 880,00
Interessi: € 5.971,56
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona (An) il 16/06/2015
Reg. gen. 7857 - Reg. part. 1062
Importo: € 20.000,00
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 16.889,40
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/12/2015
Reg. gen. 15744 - Reg. part. 2186
Importo: € 23.000,00
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 11.777,02

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 02/03/2016
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 1990
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato nei primi anni settanta con licenza edilizia rilasciata in data 08/07/1971, con parziali difformità rispetto alle tavole di progetto. Inoltre è stata presentata in data 15/03/1986 domanda in sanatoria con protocollo n. 3193.

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.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori 186
Trattasi di fabbricato civile di abitazione disposto su tre livelli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 588, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori 186	131,50 mq	700,00 €/mq	€ 92.050,00	100,00	€ 92.050,00
				Valore di stima:	€ 92.050,00

In C.T. € 92.000,00

Valore di stima del bene: € 92.000,00

Valore di stima: € 92.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 23.000,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 69.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 109, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 112, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 506, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 507, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 573, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 572, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.027,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori	1464,00 mq	4,80 €/mq	€ 7.027,20	100,00	€ 7.027,20
				Valore di stima:	€ 7.027,20

In C.T. € 7.000,00

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Valore di stima: € 7.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 1.750,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 5.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Masaccio n. 2 - Località Villa Rosa
Trattasi di fabbricato civile di abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 691, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 692 sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Martinsicuro (TE) - Via Masaccio n. 2 - Località Villa Rosa	78,00 mq	1150,00 €/mq	€ 89.700,00	100,00	€ € 89.700,00
				Valore di stima:	€ € 89.700,00

In C.T. € 89.000,00

Valore di stima del bene: € 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 22.250,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 66.750,00

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.

Teramo, li 14/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marini Massimo

Fallimenti e
ASTE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori 186
Trattasi di fabbricato civile di abitazione disposto su tre livelli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 588, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel P.R.E. esecutivo del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) in "zona E - 2", zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato.

Valore di stima del bene: € 92.000,00

Valore di stima: € 92.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 23.000,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 69.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 109, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 112, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 506, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 507, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 573, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 572, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno in oggetto ricade nel P.R.E. esecutivo del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) come segue: - per le particelle n. 506 e 507 in zona E-1 - produzione agricola; - per le particelle n. 109 e 112 in zona E-5.1 - ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - per la particella n. 571 e 573 in zona E-2 - zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato - per la particella n. 570 per il 97,7% in zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato e per il 2,3 % in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale - per la particella n. 572 per il 95,8 in zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato e per il 4,2 % in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Valore di stima: € 7.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 1.750,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 5.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Masaccio n. 2 - Località Villa Rosa
Trattasi di fabbricato civile di abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 691, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 692 sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00 Deprezzamento del 25,00 % = - € 22.250,00

Valore finale di stima: € (c.t.) 66.750,00

Fallimenti e
ASTE

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori 186		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 588, Categoria A3	Superficie	131,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile di abitazione disposto su tre livelli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 109, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 112, Qualità Bosco misto - Fg. 6, Part. 506, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 507, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 570, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 571, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 573, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 572, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1464,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Masaccio n. 2 - Località Villa Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 691, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 692 sub 5	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in oggetto risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile di abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimenti e
ASTE