

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Di Pietro Renato, con studio in Via Del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.renatodipietro@tin.it, PEC renato.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 8931093 - 338 2959850, Fax 085 8931093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2018 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 Martinsicuro (TE) - via Nazario Sauro n. 15

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su appartamento posto al piano terra, locale ad uso sgombero al piano sottotetto; facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Martinsicuro, via Nazario Sauro n. 15/A. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tinello, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. All'appartamento posto in vendita è riservato l'uso esclusivo di porzione dell'area condominiale e precisamente porzione costituente il distacco del fabbricato dal confine ovest, funzionante da terrazza a livello e porzione da destinare a posto macchina distinto con il n. 2. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Martinsicuro al foglio 12 particella 1758 sub 1.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Nazario Sauro n. 15/A

## 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:

- xxxxxx (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
via xxxxxxxx  
xxxx - xxxxxx (xxx)  
xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxx (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, spazio comune, proprietà xxxxx, a mazzo distacco, coniugi xxxxx-xxxxx, salvo se altri e/o variati; il locale ad uso sgombero confina con ballatoio condominiale, coniugi xxxxxx-xxxxx, coniugi xxxxx-xxxxxx, salvo se altri o/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	49,50 mq	59,50 mq	1,00	59,50 mq	3,00 m	T
Corte esterna uso esclusivo	30,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	T
Locale di sgombero - soffitta	25,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	1,90 m	Soffitta
Posto auto scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,10	0,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di differenze di superficie.

## 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	12	1758	1	1	A2	1	5 vani	mq. 72. Totale escluse aree scoperte mq. 69	257,71	T-2	no

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	
12	1758				ente urbano		00 03 50			no	



## **Corrispondenza catastale**

Gli identificativi catastali corrispondono a quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per il seguente aspetto: la differenza è rappresentata dall'altezza interna riportata sulla scheda catastale che per l'appartamento è di mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è di mt. 3,00 circa conforme a quanto autorizzato.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo. Il locale di sgombero posto nel sottotetto si presenta in buono stato conservativo ma allo stato di rustico.

## **PARTI COMUNI**

---

Luoghi e spazi comuni, oneri e diritti condominiali risultano dalle disposizioni normative in materia.

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

---

Non rilevati poiché trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato a carattere condominiale, di cui il bene posto in vendita fa parte, è ubicato in Martinsicuro via N. Sauro n. 15/A.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti:

ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata e centrale ed è posta a circa 500 metri dal centro e dal lungomare di Martinsicuro. Collegamenti stradali: buoni. L'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato alla s.s. n. 16 (statale adriatica) ed alle principali reti autostradali;

condizioni climatiche: buone, tipiche della costa adriatica.

Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: nella zona sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere; prossimità ai mezzi pubblici buona; prossimità al verde pubblico buona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

accessibilità: buona. L'appartamento si sviluppa al piano terra/rialzato, con un locale di sgombero in soffitta e gode di accesso diretto dal vano scala. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in sufficiente stato conservativo. La copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate. In sede di sopralluogo è stata individuata la presenza di umidità da risalita in alcune zone localizzate sui prospetti con distacco della tinteggiatura plastica.

L'unità immobiliare individuata con l'interno n.2 è in sufficiente stato di manutenzione e comprende: ingresso, sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere, un bagno ed un area esterna pavimentata ad uso esclusivo, alla quale si accede dalla porta finestra presente nel soggiorno-pranzo; attraverso il vano scala condominiale è possibile raggiungere la soffitta nella quale vi è un locale di sgombero allo stato grezzo, privo di finiture interne e dotato di un portoncino in legno tamburato ed una finestra a vasistas in ferro e vetro. Gli ambienti dell'appartamento presentano finiture di tipo economico, nello specifico la zona giorno è pavimentata con piastrelle di ceramica formato cm. 25x25, mentre la zona notte, la cucina ed il bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica formato cm. 20x20. La cucina e il bagno hanno pareti rivestite per una altezza di metri 2,90 circa con piastrelle di ceramica formato cm. 20x20. Lo spazio esterno ad uso esclusivo è pavimentato con piastrelle di ceramica formato cm



20x20. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia a pavimento priva di cabina. La caldaia pensile, alimentata a gas metano, è posta internamente in cucina mentre i radiatori pensili a parete sono in ghisa. Le finestre sono in legno e le tapparelle in p.v.c. inoltre sono state installate alle finestre grate antintrusione in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato. L'immobile presenta inoltre un posto auto assegnato nell'area esterna condominiale individuato catastalmente con il numero 2. Nel compendio immobiliare sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali tra le quali si evidenzia gran parte dell'area di pertinenza del fabbricato destinata a spazio comune carrabile pavimentata con massetto industriale. L'area è recintata e gode di accesso pedonale e carrabile da via N. Sauro.

L'unità immobiliare ha altezza interna di mt. 3,00 circa al piano terra/rialzato mentre la soffitta adibita a locale di sgombero presenta una altezza minima di metri 0,20 circa ed una altezza massima di metri 1,90 circa.

Per gli impianti idrotermico ed elettrico è stata verificata la funzionalità ma non sono stati rinvenuti i certificati di conformità. Per quanto riguarda gli impianti non a norma si precisa che non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica (parte in traccia e parte fuori traccia), pertanto l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato che ha richiesto al Giudice di poter continuare ad occuparlo temporaneamente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1982 al 20/04/1992	xxxxxxx, nata a xxxxx xxxx il xx/xx/19xx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 di piena proprietà. xxxx xxxx, nato a xxx il xx/xx/xxxx,, c.f. xxxxxx, proprietario per 1/2 di piena proprietà.	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	05/10/1982	32276	6738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	04/11/1982	10780	8123
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 20/04/1992 al 13/03/2002	xxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietaria per 6/8 di piena proprietà. xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxx, proprietaria per 2/8 di	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	20/04/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	piena proprietà.	Teramo	13/11/1995	12818	8446
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova		78	242
Dal 13/03/2002 al 26/11/2003	xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 di piena proprietà. xxxxx xxx, nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 di piena proprietà.	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	13/03/2002	194154	30313
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	16/03/2002	3914	2901
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2003 al 19/07/2018	xxxxx, nato a xxxxxx del Tronto il xx/xx/xx, c.f. xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1 di piena proprietà.	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	26/11/2003	136258	29369
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	28/11/2003	19330	12881
<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:

- 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.

N.B.: con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Biagio Ciampini in data 13/03/2002 rep. 194154 trascritto a Teramo il 16/03/2002 ai nn. 3914 di r.g. e 2901 di r.p.,(per diritti pari ad 1/8 ciascuno) e per atto di compravendita rogato dal Notaio Ennio Vincenti del 06/09/1999 rep. 105985, trascritto a Teramo il 29/09/1999 ai n. 12030 di r.g. e 1609 di r.p. (per la quota di 3/8 di nuda proprietà ciascuno) e riunione di usufrutto in morte di Di Gregorio Diamante in data 22/04/2003.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 29/11/2003  
Reg. gen. 19414 - Reg. part. 3191  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro xxxxxxxx  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 26/11/2003  
N° repertorio: 136259

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 06/04/2018  
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 3513  
Quota: 1/1  
A favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L.  
Contro xxxxxxxx

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Martinsicuro la particella n. 1758 del foglio n. 12 ricade in zona B1 "Residenziale di completamento" ed è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. agli articoli 22, 23 e 23 bis.

## 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 risulta agibile.

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

licenza edilizia n. 215/74 prot. 239 del 30/12/1974;  
concessione edilizia n. 331 del 09/01/1978;  
concessione edilizia n. 458 del 31/10/1978 (variante).

Il fabbricato è stato reso abitabile con autorizzazione del 24/11/1979.

### **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.





Rispetto ai predetti titoli autorizzativi sono state rilevate le seguenti difformità:  
 l'appartamento posto al piano terra di fatto risulta essere posizionato a piano rialzato e presenta il portoncino di ingresso in posizione traslata rispetto al progetto approvato;  
 sono state rilevate modifiche alla posizione delle partizioni interne;  
 sono state rilevate modifiche alle aperture esterne (finestre/porte-finestre);  
 il locale di sgombero posto nel sottotetto non è riportato nel progetto approvato;  
 nel locale di sgombero posto nel sottotetto è presente una finestra tipo vasistas in copertura non indicata nel progetto approvato. Inoltre non sono state realizzate delle finestrate perimetrali previste in progetto e la destinazione d'uso di fatto è stata modificata da lavatoio-stenditoio a locale di sgombero. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Martinsicuro o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità sopra descritte può essere avanzata richiesta di sanatoria, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione condominiale per le difformità rilevate nel sottotetto. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari.  
 Non sono presenti i certificati relativi alla conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90.  
 Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte, non è stato nominato l'amministratore di condominio.

Per quanto riguarda vincoli ed oneri condominiali l'aggiudicatario si obbliga al rispetto di quanto stabilito dal regolamento di condominio e di tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Nazario Sauro n. 15/A  
 Piena proprietà su appartamento posto al piano terra, locale ad uso sgombero al piano sottotetto; facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Martinsicuro, via Nazario Sauro n. 15/A. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tinello, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. All'appartamento posto in vendita è riservato l'uso esclusivo di porzione dell'area condominiale e precisamente porzione costituente il distacco del fabbricato dal confine ovest, funzionante da terrazza a livello e porzione da destinare a posto macchina distinto con il n. 2. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Martinsicuro al foglio 12 particella 1758 sub 1.

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

Valore di stima del bene: € 79.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - via N. Sauro n. 15	72,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 79.475,00	100,00	€ 79.475,00
Valore di stima:					€ 79.475,00



Valore di stima: € 79.475,00

Deprezzamento del 30,00 % circa

**Valore finale di stima: € 56.000,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile 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 quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia, eventuali incidenze condominiali. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 13/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Pietro Renato

Fallimenti e  
ASTE



## ALLEGATI

---

- All. 01 - Catasto terreni visura storica per immobile foglio 12 particella 1758;
- All.02 - Catasto fabbricati visura storica per immobile foglio 12 particella 1758 sub 1;
- All.03 - Catasto fabbricati elenco immobili individuati foglio 12 particella 1758;
- All.04 - Estratto mappa catastale foglio 12 Martinsicuro;
- All.05 - Piantina catastale foglio 12 particella 1758 sub 1;
- All.06 - Licenza edilizia n. 215.74 prot. 239 del 30 dicembre 1974;
- All.07 - Concessione edilizia n.331 del 09 gennaio 1978;
- All.08 - Concessione edilizia in variante n.458 del 31 ottobre 1978;
- All.09 - Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 24 novembre 1979;
- All.10 - Planimetrie;
- All.11 - Fotografie;
- All.12 - Perizia privacy.

Fallimenti e  
ASTE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - via Nazario Sauro n. 15/A  
Piena proprietà su appartamento posto al piano terra, locale ad uso sgombero al piano sottotetto; facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Martinsicuro, via Nazario Sauro n. 15/A. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tinello, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. All'appartamento posto in vendita è riservato l'uso esclusivo di porzione dell'area condominiale e precisamente porzione costituente il distacco del fabbricato dal confine ovest, funzionante da terrazza a livello e porzione da destinare a posto macchina distinto con il n. 2. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Martinsicuro al foglio 12 particella 1758 sub 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
Rispetto ai predetti titoli autorizzativi sono state rilevate le seguenti difformità:  
l'appartamento posto al piano terra di fatto risulta essere posizionato a piano rialzato e presenta il portoncino di ingresso in posizione traslata rispetto al progetto approvato;  
sono state rilevate modifiche alla posizione delle partizioni interne;  
sono state rilevate modifiche alle aperture esterne (finestre/porte-finestre);  
il locale di sgombero posto nel sottotetto non è riportato nel progetto approvato;  
nel locale di sgombero posto nel sottotetto è presente una finestra tipo vasistas in copertura non indicata nel progetto approvato. Inoltre non sono state realizzate delle finestrate perimetrali previste in progetto e la destinazione d'uso di fatto è stata modificata da lavatoio-stenditoio a locale di sgombero. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Martinsicuro o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità sopra descritte può essere avanzata richiesta di sanatoria, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione condominiale per le difformità rilevate nel sottotetto. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli aggiudicatari. Non sono presenti i certificati relativi alla conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90. Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento. Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Martinsicuro la particella n. 1758 del foglio n. 12 ricade in zona B1 "Residenziale di completamento" ed è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. agli articoli 22, 23 e 23 bis.

**Prezzo base d'asta: € 56.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - via Nazario Sauro n. 15/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1758, Qualità ente urbano, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1758, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no	<b>Superficie</b>	72,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo. Il locale di sgombero posto nel sottotetto si presenta in buono stato conservativo ma allo stato di rustico.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su appartamento posto al piano terra, locale ad uso sgombero al piano sottotetto; facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Martinsicuro, via Nazario Sauro n. 15/A. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, tinello, piccolo disimpegno, due camere ed un bagno. All'appartamento posto in vendita è riservato l'uso esclusivo di porzione dell'area condominiale e precisamente porzione costituente il distacco del fabbricato dal confine ovest, funzionante da terrazza a livello e porzione da destinare a posto macchina distinto con il n. 2. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Martinsicuro al foglio 12 particella 1758 sub 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Fallimento ASTE



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 29/11/2003  
Reg. gen. 19414 - Reg. part. 3191  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 26/11/2003  
N° repertorio: 136259

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 06/04/2018  
Reg. gen. 4823 - Reg. part. 3513  
Quota: 1/1  
A favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L.  
Contro xxxxxxxxxxxx

Fallimenti e  
ASTE

