
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Reginelli Osvaldo**,
nell'**Esecuzione Immobiliare 77/2018 R.G.E.**.

promossa da

Codice fiscale: *****

*Via******

64028 - Silvi (TE)

Contro

Partita IVA: *****

*Via******

64028 - Silvi (TE)

SOMMARIO

A. INCARICO	3
B. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	3
C. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
D. LOTTO 1.....	4
E. LOTTO 2.....	7
F. LOTTO 3.....	10
G. LOTTO 4.....	13
H. Stima	16
Lotto 1.....	16
Lotto 2.....	16
Lotto 3.....	17
Lotto 4.....	18
I. RIEPILOGO VALUTAZIONI	18

Fallimenti e
ASTE

A. INCARICO

In data 12/06/2018, il sottoscritto Geom. Reginelli Osvaldo, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

B. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 14/02/2018 a favore di *****., e depositato il 19/03/2018.
- Istanza di Vendita depositata il 30/03/2018.
- Relazione Notarile depositata il 29/05/2018.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento presentata 19/03/2018.

C. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci
Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni (Fg 17 P.Ila 17 Sub 13).
- **Lotto N° 2** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci
Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni (Fg 17 P.Ila 17 Sub 26)
- **Lotto N° 3** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci
Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni (Fg 17 P.Ila 17 Sub 29)
- **Lotto N° 4** - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci
Locale ad uso garage posto al piano interrato di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni. (Fg 17 P.Ila 17 Sub 104)

D. LOTTO 1

DESCRIZIONE

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- *****. (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ***** 64028 - Silvi (TE)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	17	13	1	C2	1	61 mq	61 mq	151,22	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione del mancato inserimento di lucernari.

CONFINI

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte, confina catastalmente (Salvo Altri se/o variarti):

- a Nord tramite spazi esterni con P.Illa 555-554 di altra ditta,
- a Est tramite spazi esterni con P.Illa 1278 di altra ditta,
- a Sud tramite spazi esterni con P.Illa 556 di altra ditta,
- a Ovest tramite spazi esterni con P.Illa 552-68 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1983 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 875, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Rendita € 151,22 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 151,22 Piano 3

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale soffitta può definirsi mediocre, attualmente allo stato grezzo. Necessitano interventi di ordinaria ed eventuale straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Fondazioni e Str. verticali: in cemento armato.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: tamponature, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in ceramica.
- Pareti interne: intonaco grezzo.
- Infissi esterni: lucernari.
- Infissi interni: portoncino d'ingresso in legno.
- Impianto elettrico, idrico: assente.
- Impianto termico: assente.
- Radiatori: assenti.
- Area Esterna: area pertinenziale.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona lungomare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, necessita di interventi di manutenzione.
- Grado delle rifiniture: Grezzo.
- Piano: Terzo.
- Affaccio: Assente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/10/1983 al 21/11/1996	***** proprietario per 1/1.				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/11/1996 al 27/09/2018	***** C.F. ***** proprietario per 1/1.	D'Ambrosio	21/11/1996	4579	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/10/1992 Reg. gen. 11617 - Reg. part. 8377
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****
- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 12/12/1996 Reg. gen. 13933 - Reg. part. 9846
A favore di *****
Contro*****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/03/2018 Reg. gen. 3582 - Reg. part. 2698
A favore di *****
Contro *****
Note: Catasto Fabbricati del Comune di Silvi:
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.13;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.26;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.29;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.104.

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione dei beni**
Trascritto a Teramo il 05/02/2003
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 453
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Concessione Edilizia n.728 del 27/05/1980;
- Variante n.1226 del 30/11/1982;
- Nulla Osta della Regione Abruzzo n.893 del 27/04/1979 e n.585 del 01/06/1982;
- Abitabilità rilasciata in data 11/10/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il Regolamento di condominio con tabelle millesimali è allegato all'Atto rogito Notar Cristiano Napoleone in data 28/10/1983 rep. 188681.

E. LOTTO 2

DESCRIZIONE

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- ***** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: ***** - Silvi (TE)

CONFINI

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte, confina catastalmente (Salvo Altri se/o variarti):

- a Nord tramite spazi esterni con P.Illa 555-554 di altra ditta,
- a Est tramite spazi esterni con P.Illa 1278 di altra ditta,
- a Sud tramite spazi esterni con P.Illa 556 di altra ditta,
- a Ovest tramite spazi esterni con P.Illa 552-68 di altra ditta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	17	26	1	C2	1	65 mq	66 mq	161,13	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione del mancato inserimento di lucernari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	84,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1983 al 09/11/2015	*****.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 875, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 161,13 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	*****].	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 161,13 Piano 3

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale soffitta può definirsi mediocre.
Necessitano interventi di ordinaria ed eventuale straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Fondazioni e Str. verticali: in cemento armato.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: tamponature, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in ceramica.
- Pareti interne: intonaco grezzo.
- Infissi esterni: lucernari.
- Infissi interni: portoncino d'ingresso in legno.
- Impianto elettrico, idrico: assente.
- Impianto termico: assente.
- Radiatori: assenti.
- Area Esterna: area pertinenziale.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona lungomare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, necessita di interventi di manutenzione.
- Grado delle rifiniture: Grezzo.
- Piano: Terzo.
- Affaccio: Assente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/10/1983 al 21/11/1996	*****I,proprietario per 1/1.				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/11/1996 al 27/09/2018	*****I, C.F. ***** , proprietario per 1/1.	D'Ambrosio	21/11/1996	4579	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/10/1992 Reg. gen. 11617 - Reg. part. 8377
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1..
- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 12/12/1996 Reg. gen. 13933 - Reg. part. 9846
A favore di *****1..
Contro *****1..
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/03/2018 Reg. gen. 3582 - Reg. part. 2698
A favore di *****1..
Contro *****1..
Note: Catasto Fabbricati del Comune di Silvi:
- Foglio 17 P.IIa 17 Sub.13;
- Foglio 17 P.IIa 17 Sub.26;
- Foglio 17 P.IIa 17 Sub.29;
- Foglio 17 P.IIa 17 Sub.104.

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione dei beni**
Trascritto a Teramo il 05/02/2003
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 453
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Concessione Edilizia n.728 del 27/05/1980;
- Variante n.1226 del 30/11/1982;
- Nulla Osta della Regione Abruzzo n.893 del 27/04/1979 e n.585 del 01/06/1982;
- Abitabilità rilasciata in data 11/10/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il Regolamento di condominio con tabelle millesimali è allegato all'Atto rogito Notar Cristiano Napoleone in data 28/10/1983 rep. 188681.

F. LOTTO 3

DESCRIZIONE

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****1. (Proprietà 1/1)
Partita IVA: *****1., 9 64028 - Silvi (TE)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	17	29	1	C2	1	46 mq	50 mq	114,03	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione de mancato inserimento di lucernari.

CONFINI

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte, confina catastalmente (Salvo Altri se/o variarti):

- a Nord tramite spazi esterni con P.Ila 555-554 di altra ditta,
- a Est tramite spazi esterni con P.Ila 1278 di altra ditta,
- a Sud tramite spazi esterni con P.Ila 556 di altra ditta,
- a Ovest tramite spazi esterni con P.Ila 552-68 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	46,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1983 al 09/11/2015	*****1.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 875, Sub. 33, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 46 mq Rendita € 114,03 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	*****1.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 46 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 114,03 Piano 3

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale soffitta può definirsi mediocre, attualmente allo stato grezzo. Necessitano interventi di ordinaria ed eventuale straordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Fondazioni e Str. verticali: in cemento armato.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: tamponature, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in ceramica.
- Pareti interne: intonaco grezzo.
- Infissi esterni: lucernari.
- Infissi interni: portoncino d'ingresso in legno.
- Impianto elettrico, idrico: assente.
- Impianto termico: assente.
- Radiatori: assenti.
- Area Esterna: area pertinenziale.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona lungomare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, necessita di interventi di manutenzione.
- Grado delle rifiniture: Grezzo.
- Piano: Terzo.
- Affaccio: Assente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/10/1983 al 21/11/1996	*****I,proprietario per 1/1.				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/11/1996 al 27/09/2018	*****I.C.F. *****, proprietario per 1/1.	D'Ambrosio	21/11/1996	4579	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/10/1992 Reg. gen. 11617 - Reg. part. 8377
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1.
- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 12/12/1996 Reg. gen. 13933 - Reg. part. 9846
A favore di *****1.
Contro *****1..
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/03/2018 Reg. gen. 3582 - Reg. part. 2698
A favore di *****1.
Contro *****1.S.r.l.
Note: Catasto Fabbricati del Comune di Silvi:
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.13;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.26;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.29;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.104.

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione dei beni**
Trascritto a Teramo il 05/02/2003 Reg. gen. 2231 - Reg. part. 453
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Concessione Edilizia n.728 del 27/05/1980;
- Variante n.1226 del 30/11/1982;
- Nulla Osta della Regione Abruzzo n.893 del 27/04/1979 e n.585 del 01/06/1982;
- Abitabilità rilasciata in data 11/10/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il Regolamento di condominio con tabelle millesimali è allegato all'Atto rogito Notar Cristiano Napoleone in data 28/10/1983 rep. 188681.

G. LOTTO 4

DESCRIZIONE

Locale ad uso garage posto al piano interrato di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *****]. (Proprietà 1/1)
Partita IVA: *****]. 64028 - Silvi (TE)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	17	104	1	C6	1	13 mq	13 mq	20,14	1S		

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CONFINI

Il fabbricato, di cui le unità oggetto di pignoramento fanno parte, confina catastalmente (Salvo Altri se/o variarti):

- a Nord tramite spazi esterni con P.Illa 555-554 di altra ditta,
- a Est tramite spazi esterni con P.Illa 1278 di altra ditta,
- a Sud tramite spazi esterni con P.Illa 556 di altra ditta,
- a Ovest tramite spazi esterni con P.Illa 552-68 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	1S
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1983 al 09/11/2015	*****].	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 875, Sub. 108, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 27/09/2018	*****].	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 17, Sub. 104, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,14 Piano 1S

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale soffitta può definirsi sufficiente. Non necessitano particolari interventi di ordinaria manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Fondazioni e Str. verticali: in cemento armato.
- Solai: laterocemento.
- Pareti esterne: tamponature, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in ceramica.
- Pareti interne: intonaco grezzo.
- Infissi esterni: lucernari.
- Infissi interni: portoncino d'ingresso in legno.
- Impianto elettrico, idrico: assente.
- Impianto termico: assente.
- Radiatori: assenti.
- Area Esterna: area pertinenziale.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Buone, zona lungomare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;
- Prossimità al verde: normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente, fabbricato non di recente costruzione.
- Tipologia: Fabbricato residenziale su più livelli.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Sufficienti.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, necessita di interventi di manutenzione.
- Grado delle rifiniture: Grezzo.
- Piano: Terzo.
- Affaccio: Assente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/10/1983 al 21/11/1996	*****I,proprietario per 1/1.	Costituzione			
Dal 21/11/1996 al 27/09/2018	*****I.C.F. , *****I, proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio	21/11/1996	4579	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 27/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/10/1992 Reg. gen. 11617 - Reg. part. 8377
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1.
- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 12/12/1996 Reg. gen. 13933 - Reg. part. 9846
A favore di *****1.
Contro *****1.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 08/03/2018 Reg. gen. 3582 - Reg. part. 2698
A favore di *****1.
Contro *****1.S.r.l.
Note: Catasto Fabbricati del Comune di Silvi:
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.13;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.26;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.29;
 - Foglio 17 P.IIa 17 Sub.104.

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione dei beni**
Trascritto a Teramo il 05/02/2003 Reg. gen. 2231 - Reg. part. 453
A favore di Credito Fondiario e Industriale - Fonspa - S.p.a.
Contro *****1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Concessione Edilizia n.728 del 27/05/1980;
- Variante n.1226 del 30/11/1982;
- Nulla Osta della Regione Abruzzo n.893 del 27/04/1979 e n.585 del 01/06/1982;
- Abitabilità rilasciata in data 11/10/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il Regolamento di condominio con tabelle millesimali è allegato all'Atto rogito Notar Cristiano Napoleone in data 28/10/1983 rep. 188681.

H. STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: - annunci immobiliari; - proposte di vendita di agenzie addette;

- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Lotto N° 1 - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci	70,00 mq	210,00 €/mq	€ 14.700,00	100,00	€ 14.700,00
Valore di stima:					€ 14.700,00

Valore di stima: € 14.700,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 11.500,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 11.500,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO 2

Lotto N° 2 - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci	84,00 mq	230,00 €/mq	€ 19.320,00	100,00	€ 19.320,00
Valore di stima:					€ 19.320,00

Valore di stima: € 19.320,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 15.500,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 15.500,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO 3**Lotto N° 3** - Soffitta ubicata a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci

Locale ad uso soffitta posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci	46,00 mq	220,00 €/mq	€ 10.120,00	100,00	€ 10.120,00
Valore di stima:					€ 10.000,00

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 8.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 8.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

LOTTO 4

Lotto N° 4 - Garage ubicato a Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci

Locale ad uso garage posto al piano interrato di un fabbricato residenziale di più ampie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 17, Sub. 104, Zc. 1, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 4 - Garage Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci	15,00 mq	600,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 8.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 8.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

I. RIEPILOGO VALUTAZIONI

Il valore dei beni in procedura proposti per la vendita è riepilogato nel prospetto seguente, considerando un deprezzamento variabile rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Identificativo corpo	Valore Bene in procedura
LOTTO N° 1 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci (Fg 17 P.Ila 17 Sub 13)	€ 11.500,00
LOTTO N° 2 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci (Fg 17 P.Ila 17 Sub 26)	€ 15.500,00
LOTTO N° 3 - Soffitta Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci (Fg 17 P.Ila 17 Sub 29)	€ 8.000,00
LOTTO N° 4 - Garage Silvi (TE) - Via Leonardo Da Vinci (Fg 17 P.Ila 17 Sub 104)	€ 8.000,00

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 03/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo

LOTTI 1-4

ELENCO ALLEGATI:

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato di Fatto, Scala 1:100

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimenti e
ASTE