
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimini Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2020 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 15/12/2020, il sottoscritto Ing. Cimini Valter, con studio in Via Antica Cattedrale - 64100 - Teramo (TE), email studio.cimini@gmail.com, PEC valter.cimini@ingte.it, Tel. 329 4481534, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2020 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 Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da due porzioni di un villino sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, frazione Paolantonio, in Via E. Fermi n. 36: le due porzioni, costituenti un appartamento a destinazione residenziale, sono costituite da un piano seminterrato (zona giorno con sala/soggiorno/cucina e ripostiglio) e dal piano secondo, mansardato (zona notte con due camere da letto, uno studio/camera, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone). Si accede alle due porzioni dell'appartamento mediante vano scala, interno al villino, comune ad altre porzioni dell'immobile di diversa proprietà.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Ai fini della titolarità dell'immobile è necessario rilevare che:

- gode del diritto di abitazione il segunete soggetto non eseguito:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

Codice fiscale: **** Omissis ****

**** Omissis ****

64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****

- il vialetto di accesso all'immobile, che collega la attigua Strada Provinciale n.58 al cancello di ingresso dell'immobile, risulta non di proprietà del soggetto eseguito, bensì intestato ad altre ditte (in numero pari a tre): il passaggio risulta consentito da taciti accordi bonari, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dal sig. **** Omissis ****; a tal riguardo si allegano l'estratto di mappa e la visura relativa allo stesso (Allegato n. 5 - "Proprietà viale di accesso");

-il passaggio attraverso il giardino che consente l'accesso al portone d'ingresso al bene staggito (non di proprietà del soggetto eseguito) non è garantito da alcuna servitù registrata.

CONFINI

Detti beni risultano confinanti con:

Porzione piano seminterrato - Zona giorno:

- a nord: con sub. **** Omissis **** non di proprietà;
- a est, sud, ovest: prospetto su giardino non di proprietà;

Porzione piano secondo - Zona studio/camere/bagno:

- a nord, est, sud, ovest: prospetto su giardino non di proprietà.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano seminterrato - Zona giorno	95,92 mq	99,36 mq	0,50	49,68 mq	3,00 m	S1
Piano seminterrato - Ripostiglio	9,38 mq	12,54 mq	0,20	2,51 mq	1,80 m	S1
Piano secondo - Studio	13,87 mq	18,70 mq	1,00	18,70 mq	2,95 m	2
Piano secondo - Camere	74,03 mq	85,87 mq	0,33	28,34 mq	2,90 m	2
Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2



Totale superficie convenzionale:	99,73 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	99,73 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici riportate risultano in buona misura non abitabili, come da D.M. 5/07/75, riportando altezze massime (zona piano seminterrato - soggiorno, con solaio piano) e medie (porzione piano secondo sottotetto - camere/studio/bagno) inferiori a 2,70 m. Le superfici vengono comunque riportate interamente, tenendo in debito conto tale evenienza nella stima del prezzo di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1885	7		A2	2	7,5 vani	180 (totali); 178 (coperti) mq	581,01 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO DI NOMINA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Nell'udienza del 15/12/2020 il G.E. nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente per la stima del lotto unico del presente elaborato. In data 21/12/2020 lo scrivente prestava il giuramento di rito. Pertanto, in risposta ai quesiti del Giudice, si precisa quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Istanza di vendita depositata in data 13/10/2020;
- 2) Certificazione notarile depositata in data 11/12/2020.

PUNTO B)

- 1) Dati di pignoramento.



Repertorio n° 2043 del 15/07/2019, trascritto in data 10/09/2020 al R.G. 10590 e R.P. 7450 di formalità, a favore di Unione di banche italiane S.p.A., C.F. 03053920165 e contro **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, gravante sugli immobili siti nel comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 15, Part.lla 1885, sub. 7, per la piena proprietà;

2) Ubicazione degli immobili pignorati: nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE);

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Proprietà per diritti pari a 1/1 dell'intero su: Catasto fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Foglio 15, Part.lla 1885, sub. 7;

4) Cronistoria catastale: si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" e alle visure catastali e storiche allegate;

5) Conformità catastale: si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali".

PUNTO C)

1) In relazione alle visure ipotecarie e catastali, si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati;

2) Esistenza di domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozio in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, regolamenti condominiali, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale. Per quanto ricostruito presso la Conservatoria RR.II. a seguito di ispezioni, contro l'esecutato non esistono trascrizioni/iscrizioni contro di cui sopra, eccezion fatta per la donazione accettata di diritto di abitazione, come riportato nei paragrafi "Formalità pregiudizievoli" e "Titolarità".

PUNTO D)

Si faccia riferimento ai paragrafi "Descrizione", "Confini", "Dati catastali", "Consistenza", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali".

PUNTO F)

1) In merito alla cronistoria ventennale delle trascrizioni, si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità";

2) In merito alla continuità delle trascrizioni, analogamente si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

PUNTO G)

1) Per la regolarità del fabbricato sotto il profilo edilizio e urbanistico si faccia riferimento ai paragrafi "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia";

2) In presenza di difformità edilizio/urbanistiche, qualora riscontrate, dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove risultassero sanabili nel rispetto delle vigenti normative. Nel caso in cui le opere abusive non fossero sanabili, le stesse dovranno essere demolite e, quindi, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario;

3) In merito all'Attestato di Prestazione Energetica e all'Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità si faccia riferimento al paragrafo "Regolarità edilizia".

4) In merito al certificato di destinazione urbanistica, non rileva non essendo presenti terreni oggetto di pignoramento.



PUNTO H)

1) In merito allo stato di possesso/occupazione si faccia riferimento al paragrafo “Stato di occupazione”.

PUNTO I)

1) In merito ai vincoli ed oneri giuridici, sugli immobili oggetto di procedura gravano unicamente le formalità pregiudizievoli riportate nel paragrafo “Gravami pregiudizievoli” cui si rimanda.

PUNTO L)

1) In merito alla verifica di suolo demaniale o patrimonio indisponibile, si faccia riferimento ai paragrafi “Titolarità” e “Stato di occupazione”.

PUNTO M)

1) In merito alla verifica di gravami quali servitù, censo, livello, usi civici, l'eventuale loro affrancazione o se risultino essere beni di interesse, si faccia riferimento al paragrafo “Servitù, censo, livello, usi civici”.

PUNTO N)

1) In merito alla verifica di spese fisse condominiali/spese deliberate/regolamento di condominio, l'unità immobiliare non è soggetta a spese e regolamento di condominio, non ricorrendone il caso.

PUNTO O)

1) Si faccia riferimento ai paragrafi “Stima”, “Gravami pregiudizievoli”, “Caratteristiche costruttive prevalenti”, “Stato di occupazione degli immobili”, “Titolarità”, “Vincoli od oneri condominiali”;

2) Per una indicativa rappresentazione planimetrica dei beni staggiti si faccia riferimento alla documentazione catastale, comunale, fotografica allegate nonché all'allegato rilievo grafico eseguito, riportato anch'esso in allegato con indicazione dei coni grafici di scatto della documentazione fotografica. Inoltre si faccia riferimento al paragrafo “Regolarità edilizia”;

3) Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è optato per il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente una serie di indicatori notevoli quali, tra gli altri, l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per sanatoria delle eventuali difformità edilizie/urbanistiche o per il ripristino dello stato dei luoghi come da titoli edilizi abilitativi rilasciati, per l'eventuale ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità, il persistente periodo di crisi economica che già precedentemente ai recenti eventi legati alla pandemia da Covid-19 affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni nel breve e medio periodo (1/5/10 anni) di qualsiasi categoria immobiliare, la particolare congiuntura economica connessa all'emergenza sanitaria tutt'ora in corso, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, ecc., tutti parametri che, nel caso specifico, collaborano alla definizione di una situazione non favorevole alla vendita, ne è prova il notevole numero di beni inseriti per lungo tempo in pubblicità che rimangono invenduti o venduti in seguito a numerosi esperimenti d'aste deserte a prezzi fortemente ribassati. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte o detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La vendita dell'immobile e delle sue pertinenze è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, gravanti su di essi e nel rispetto delle



prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc.

PUNTO P)

1) In merito al caso di espropriazione di terreni, non ricorre il caso.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare, il cui impianto iniziale risale agli inizi degli anni '60, realizzato in economia, risulta sottoposto a successivi rimaneggiamenti che ne hanno determinato l'attuale assetto.

Esternamente risulta essere in uno stato manutentivo buono; all'interno le due porzioni presentano un certo stato di degrado, risultano pertanto necessari interventi manutentivi per la presenza di:

- fessurazioni dell'intonaco di lieve entità (presumibilmente dovute ai recenti sismi);
- formazione di aloni di umidità da risalita capillare in corrispondenza dei muri controterra, di entità lieve/media;
- probabile rottura di un tubo dell'impianto di scarico all'interno della parete sud al piano seminterrato;
- infiltrazioni di acqua piovana in copertura in corrispondenza delle velux.

Gli impianti non sono stati sottoposti a ristrutturazione dalla loro realizzazione, pertanto necessitano nel breve/medio periodo di lavori di manutenzione.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'impianto attuale delle parti comuni necessita di un riesame sostanziale in quanto superfici quali i vani scala, che andrebbero censiti come "beni comuni non censibili", atti a permettere l'accesso ai subalterni che vi si affacciano, risultano inglobati nei subalterni costituenti gli appartamenti e le cantine delle diverse proprietà.

Si faccia riferimento all'elaborato planimetrico catastale e, comunque, come da atti di provenienza dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte costituente, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e copertura in calcestruzzo armato e laterocemento sormontato da tegole (di recente ristrutturazione).

Preliminarmente si distinguono, per opportuna conoscenza, i vari livelli costituenti l'edificio: le porzioni si alternano sui sei pianerottoli delle rampe delle scale, per come individuato catastalmente, e presentano sfalzamenti di piano non costanti tra loro che vengono di seguito riportati:



- Livello seminterrato, pianerottolo nord: porzione di sub. **** Omissis **** (non oggetto di pignoramento, altra proprietà);
- Livello seminterrato, pianerottolo sud: porzione di sub. 7 - zona giorno, ripostiglio (oggetto di pignoramento);
- Livello piano terra, pianerottolo nord: sub. **** Omissis **** (non oggetto di pignoramento, altra proprietà), il cui accesso - è necessario rilevare - avviene attualmente passando attraverso il sub. 7 (oggetto di pignoramento);
- Livello piano primo, pianerottolo sud: porzione di sub. **** Omissis **** (non oggetto di pignoramento, altra proprietà);
- Livello piano secondo, pianerottolo nord: porzione di sub. 7 - studio/camera (oggetto di pignoramento);
- Livello piano secondo, pianerottolo sud: porzione di sub. 7 - bagno, camera (oggetto di pignoramento);
- Livello piano secondo, pianerottolo nord: porzione di sub. 7 - camera, ripostiglio (oggetto di pignoramento).

Le caratteristiche prevalenti del fabbricato in esame risultano essere le seguenti.

Caratteristiche estrinseche o variabili:

Ambiente economico sociale: periferia;

Infrastrutture: medio/buone (accesso a negozi, uffici, banche, scuole, chiesa, farmacia, ecc);

Collegamenti stradali: medio (collegato alla strada provinciale, più distante dal raccordo autostradale della A14- Uscita Mosciano stazione);

Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: buona;

Prossimità al verde: medio/buona;

Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: buona.

Caratteristiche intrinseche:

Accessibilità: medio/buona (vedere sezione collegamenti stradali);

Funzionalità: media, ai fini abitativi;

Grado delle rifiniture: medio (piano secondo)/buono, ancorché datato (piano seminterrato);

Stato di manutenzione: medio/scarso;

Salubrità: media (necessità di ristrutturazione);

Dotazione spazi esterni: non di proprietà;

Disponibilità: all'interno dell'immobile giacciono beni mobili di proprietà del proprietario e/o del donatario del diritto di abitazione (cfr. paragrafo "Stato di occupazione");

Panoramicità: media;

Esposizione: media.

Di seguito si distinguono ulteriori caratteristiche delle due porzioni che compongono il compendio:

Porzione al livello seminterrato - zona giorno:

- Pareti esterne: in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate, sia internamente che esternamente;
- Pavimentazione interna: gres porcellanato con motivi di rilievo;
- Servizi igienici: assenti;
- Infissi esterni: in legno, singolo vetro;
- Porte interne: in legno;
- Impianti tecnologici, idrico, termico ed elettrico: presenti e funzionanti, non verificati se a norma.

Porzione livelli piano secondo - zona notte/studio:

- Pareti esterne: in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate, sia internamente che esternamente;



- Pavimentazione interna: gres porcellanato;
- Servizi igienici: rivestimenti in gres, sanitari in ceramica;
- Infissi esterni: in legno, con singolo vetro;
- Porte interne: in legno;
- Impianti tecnologici, idrico, termico ed elettrico: presenti e funzionanti, non verificati se a norma.

Gli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) non risultano essere in stato di degrado, sebbene mai ristrutturati, pertanto si ritiene necessitino di lavori di manutenzione nel breve/medio periodo, oltre che di adeguamento alle vigenti normative. Per quanto concerne la loro conformità, conviene procedere con un controllo sulla regolarità e messa a norma degli stessi.

In riferimento agli stessi impianti è necessario rilevare che:

- gli impianti di distribuzione dell'acqua sanitaria e del gas sono unici per i tre subalterni costituenti l'immobile, e hanno un contatore comune a servizio di tutte le unità dell'immobile;
 - la distribuzione dell'energia elettrica avviene mediante due linee distinte, fornite di due diversi contatori, ma ognuna delle due linee serve sia porzione dell'unità sottoposta a pignoramento sia altre unità non sottoposte a pignoramento;
- Pertanto, ai fini di una vendita, risulterebbe indispensabile realizzare rilevanti lavori di ristrutturazione degli impianti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come riportato nel verbale di primo sopralluogo (e al paragrafo "Titolarietà") in occasione dello stesso il sig. **** Omissis **** presentava la documentazione descritta di seguito, relativa al diritto di abitazione in favore del sig. **** Omissis ****:

ATTO TRA VIVI - DIRITTO DI ABITAZIONE

Data atto: 29/03/2018

Trascritto a Teramo il 06/04/2018

a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****;

contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) il 12/07/1968.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1977 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ielo Alberto	17/02/1977	72588	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo	04/03/1977	1559	1896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciampini Biagio	23/03/2005	212226	39382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo	24/03/2005	2627	4451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2018	**** Omissis ****	Atto di Donazione diritto di abitazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bracone Giovanni Battista	29/03/2018	132142	43479
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzie delle Entrate di Teramo	06/04/2018	3512	4822
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 26/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 24/03/2005
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 874
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,725 %
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 23/03/2005
N° repertorio: 212227
N° raccolta: 39383
Note: Per le ulteriori informazioni confrontare la Sezione D dell'atto di ipoteca
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 27/11/2012
Reg. gen. 16086 - Reg. part. 2096
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 6,391 %
Rogante: Notaio Ciampini Biagio
Data: 26/11/2012
N° repertorio: 243720
N° raccolta: 59855
Note: Per le ulteriori informazioni confrontare la Sezione D dell'atto di ipoteca
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2015
Reg. gen. 16145 - Reg. part. 2255
Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.292,10
Rogante: Tribunale di Ascoli Piceno
Data: 03/12/2015
N° repertorio: 8032
Note: Per le ulteriori informazioni confrontare la Sezione D dell'atto di ipoteca
- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Teramo il 10/09/2020
Reg. gen. 10590 - Reg. part. 7450
Quota: 1/1



Importo: € 81.383,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Precetto notificato per l'importo di euro 81.383,16 oltre ad interessi e spese.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 24/03/2005

Reg. gen. 4451 - Reg. part. 2627

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per le ulteriori informazioni confrontare la Sezione D dell'atto di compravendita

- **Atto tra vivi - Donazione accettata**

Trascritto a Teramo il 06/04/2018

Reg. gen. 4822 - Reg. part. 3512

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per le ulteriori informazioni confrontare la Sezione D dell'atto di donazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare (Part.lla n. 1885, appartenente al Foglio n. 15 del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata) ricade nella seguente zona del P.R.E. vigente: Zona B1.2 ovvero Insediamenti a tipologia mista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Sant'Egidio alla Vibrata risulta che sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.1567 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 06/12/76;
- Variante n. 3976 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 09/01/78;
- Variante n. 2526 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 29/10/79;
- Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 12/02/81;
- Condono n.967 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 11/02/05;
- Condono n.969 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 11/02/05;
- DIA n.3534 del 03/03/05.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36
Il compendio immobiliare è costituito da due porzioni di un villino sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, frazione Paolantonio, in Via E. Fermi n. 36: le due porzioni, costituenti un appartamento a destinazione residenziale, sono costituite da un piano seminterrato (zona giorno con sala/soggiorno/cucina e ripostiglio) e dal piano secondo, mansardato (zona notte con due camere da letto, uno studio/camera, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone). Si accede alle due porzioni dell'appartamento mediante vano scala, interno al villino, comune ad altre porzioni dell'immobile di diversa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1885, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36	99,73 mq	820,00 €/mq	€ 81.778,60	100,00%	€ 81.778,60
				Valore di stima:	€ 81.778,60

Valore di stima del bene: € 81.778,60

Valore di stima del bene: € 81.778,60

Deprezzamento del 30% (vedi infra): € 57.245,02

Valore finale di stima (arrotondato): € 57.200,00

Il valore del bene in procedura, per i diritti di piena proprietà, stimato a corpo e non a misura, proposto per la vendita, viene decurtato rispetto al valore relativo ad una libera contrattazione di mercato, delle seguenti quantità:

- abbattimento pari al 10% in considerazione di:



- mancanza di garanzia per vizi;
 - modalità di pagamento;
 - altri fattori incidenti nella procedura esecutiva;
- abbattimento pari al 15% in considerazione di:
 - spese relative ai necessari lavori di manutenzione e adeguamento normativo degli impianti;
 - spese di regolarizzazione catastale;
 - spese, non prevedibili in questa fase, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
 - spesa del 3/5% circa, per oneri spettanti al Delegato alla Vendita (se dovuti);
 - spesa per Tassa di Registro, o altro, se non prevista;
 - eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
 - stato d'uso e manutenzione;
 - stato di possesso e/o occupazione;
 - quant'altro incide sulla procedura esecutiva;
- abbattimento pari al 5% in considerazione di:
 - persistente periodo di crisi economica;
 - medio/scarso interesse del mercato della zona in cui il compendio è situato.

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 21/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cimini Valter

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
 - Planimetrie catastali dei piani
 - Visura attuale per immobile
 - Visura storica per immobile
- 2) Documentazione comunale
- 3) Documentazione fotografica con indicazione dei punti di scatto
- 4) Ispezioni presso la Conservatoria RR.II
- 5) Proprietà viale di accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36
Il compendio immobiliare è costituito da due porzioni di un villino sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, frazione Paolantonio, in Via E. Fermi n. 36: le due porzioni, costituenti un appartamento a destinazione residenziale, sono costituite da un piano seminterrato (zona giorno con sala/soggiorno/cucina e ripostiglio) e dal piano secondo, mansardato (zona notte con due camere da letto, uno studio/camera, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone). Si accede alle due porzioni dell'appartamento mediante vano scala, interno al villino, comune ad altre porzioni dell'immobile di diversa proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1885, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare (Part.IIa n. 1885, appartenente al Foglio n. 15 del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata) ricade nella seguente zona del P.R.E. vigente: Zona B1.2 ovvero Insediamenti a tipologia mista.

Prezzo base d'asta: € 57.200,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via E. Fermi, 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1885, Sub. 7, Categoria A2	Superficie convenzionale	99,73 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare, il cui impianto iniziale risale agli inizi degli anni '60, realizzato in economia, risulta sottoposto a successivi rimaneggiamenti che ne hanno determinato l'attuale assetto. Esternamente risulta essere in uno stato manutentivo buono; all'interno le due porzioni presentano un certo stato di degrado, risultano pertanto necessari interventi manutentivi per la presenza di: - fessurazioni dell'intonaco di lieve entità (presumibilmente dovute ai recenti sismi); - formazione di aloni di umidità da risalita capillare in corrispondenza dei muri controterra, di entità lieve/media; - probabile rottura di un tubo dell'impianto di scarico all'interno della parete sud al piano seminterrato; - infiltrazioni di acqua piovana in copertura in corrispondenza delle velux. Gli impianti non sono stati sottoposti a ristrutturazione dalla loro realizzazione, pertanto necessitano nel breve/medio periodo di lavori di manutenzione. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare è costituito da due porzioni di un villino sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, frazione Paolantonio, in Via E. Fermi n. 36: le due porzioni, costituenti un appartamento a destinazione residenziale, sono costituite da un piano seminterrato (zona giorno con sala/soggiorno/cucina e ripostiglio) e dal piano secondo, mansardato (zona notte con due camere da letto, uno studio/camera, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone). Si accede alle due porzioni dell'appartamento mediante vano scala, interno al villino, comune ad altre porzioni dell'immobile di diversa proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

