
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	11
Formalità pregiudizievoli.....	11



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.910,00	17

Fallimenti e

ASTE



INCARICO

All'udienza del 03/07/2018, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17

Fallimenti e
ASTE



LOTTO UNICO

Fallimenti e ASTE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Fabbricato da cielo a terra con unità abitativa ed annesso locale magazzino/deposito.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Locale magazzino/deposito facente parte del fabbricato con unità abitativa identificata al Bene N°1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

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 comunione legale dei beni

Il regime patrimoniale è quello riportato nell'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Cermignano (TE) in data 28/07/2018.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

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 comunione legale dei beni

Come riportato per il Bene N°1.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Cermignano - TE - Fg. 12 P.lla 872) confina a giro con: strada comunale denominata via Municipale, vicolo chiuso, p.lla 415, p.lla 416, Chiesa S. Rocco, p.lla 1964, p.lla 1965, p.lla 1966, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,96 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	138,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,50 m	Terra
Magazzino	146,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,70 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 872, Sub. 2



		Categoria C2 Cl.3, Cons. 149 mq.
Dal 21/10/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 872, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 265,20 Piano S1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/10/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 872, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 149 mq.
Dal 21/10/1993 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 872, Sub. 9 Categoria C2, Cons. 309 mq. Rendita € 303,21 Piano T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	872	8		A3	3	6,5 vani		256,2	S1	

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	872				Ente Urbano		00 01 70				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	872	9		C2	1	309 mq.		303,21	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'ingombro della particella 872 riportata in mappa ha una forma diversa dalla planimetria catastale. Infatti nell'estratto di mappa risulta incorporata una piccola porzione di fabbricato di pertinenza della adiacente proprietà della Chiesa di S. Rocco.

Per quanto sopra, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle schede catastali, oltre a quello della mappa ai terreni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'abitazione di tipo economico ubicata al piano primo sottostrada è costituita da ingresso, due ripostigli, cucina, soggiorno, bagno e tre camere da letto; sono annessi all'abitazione tre locali magazzino al piano terra ed un locale magazzino al piano primo (sottotetto).

Il fabbricato è rifinito esternamente con pietrame e mattoni pieni, privo di intonaco e tinteggiatura,



internamente le pareti del piano terra sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo in legno. Tutto il piano sottostrada presenta pavimentazione del tipo marmettoni (graniglia di marmo) escluso i servizi dotati di pavimenti in ceramica smaltata, infissi interni in legno ed esterni in legno, tipo abete, privo di vetri doppi e guarnizioni.

Per quanto riguarda gli impianti, risultano presenti al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE :

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale : discreto, in quanto inserito in zona centro storico.
- 2) collegamenti stradali : sufficienti.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche della collina teramana, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : sufficienti, essendo inserito nel tessuto urbano risultano presenti attività commerciali e servizi comunali.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità : sufficiente.
- 2) Funzionalità generale : discreta per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : presenti, al sopralluogo, non verificati se a norma o funzionanti.
- 4) Grado di rifinitura : discreto per l'abitazione, scarso per i magazzini.
- 5) Stato di manutenzione : discreto per l'abitazione, scarso per i magazzini.
- 6) Esposizione : discreta.
- 7) Salubrità : buona.
- 8) Panoramica : buona, essendo inserita in zona collinare, affaccia su spazi liberi con veduta panoramica.
- 9) Certificato di Abitabilità : realizzato ante 1° settembre 1967.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Il piano terra ed il piano primo (sottotetto) dell'edificio destinati a magazzino, sono messi in comunicazione da una scala interna.

I locali si presentano allo stato grezzo, privo di rifiniture, con pavimentazione costituita da battuta di cemento e murature a faccia vista prive di intonaco. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio con vetri doppi ed in parte costituiti solo da pannelli in legno, l'accesso al piano terra presenta serranda di tipo metallico.

Per quanto riguarda gli impianti, risulta presente al sopralluogo solo l'impianto elettrico, non verificato se funzionante e/o a norma.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE : Come riportato per il Bene N°1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

L'abitazione così come i locali magazzini/deposito, allo stato attuale, sono occupati dal soggetto esecutato signor **** Omissis **** titolare del diritto di proprietà pari ad 1/1 ed il suo nucleo familiare.

Lo stesso in data 27/07/2018 ha rivolto all'Ill.mo G.E. formale istanza, inoltrata telematicamente in data 31/08/2018, per essere autorizzato a continuare ad occupare gli immobili pignorati.



Alla data odierna il G.E. non ha emesso alcun provvedimento in merito alla richiesta di autorizzazione a continuare ad occupare gli immobili avanzata dal soggetto esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1960	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Marco Alessandro	11/05/1960	29174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	19/05/1960	4137	3646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 28/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 05/11/1993
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1689
Quota: 1/1
Importo: € 92.962,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.481,12
Percentuale interessi: 14,00 %
Rogante: Notaio Andra Costantini



Data: 28/10/1993
N° repertorio: 38048

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 08/10/1998
Reg. gen. 10755 - Reg. part. 1966

Quota: 1/1

Importo: € 116.202,80

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

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

Capitale: € 51.645,59

Rogante: Notaio De Rosa Teresa

Data: 07/10/1998

N° repertorio: 4851

Note: Si precisa che il soggetto a favore indicato nella presente formalità Banca Popolare dell'Adriatico S.p.a. con sede in Teramo, Via Oberdan (c.f. 00876970674) è stata fusa per incorporazione nella odierna Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (c.f. 00799960158).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo

Iscritto a Teramo il 09/08/2018

Reg. gen. 1545 - Reg. part. 11582

Importo: € 116.202,80

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

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

Capitale: € 51.645,69

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/05/2007

Reg. gen. 8372 - Reg. part. 5504

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 29/05/2018

Reg. gen. 7588 - Reg. part. 5463

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 28/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Come riportato per il Bene N°1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come rilevato dal sito web del Comune di Cermignano (TE), l'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Fg. 12 P.lla 872 (Ente Urbano



- Sup. 170 mq.), ricade del vigente P.R.G. in "Zona A - Insediamenti di antica formazione - Centri storici" (Art. 19 N.T.A.).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della richiesta del sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cermignano (TE), non sono stati reperiti titoli edilizi inerenti il fabbricato in oggetto che, presumibilmente, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e, comunque, non sono presenti istanze di sanatoria.

L'eventuale acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n. 47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe sanare eventuali difformità dal progetto originario, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto e/o ne ricorrano le condizioni ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERMIGNANO (TE) - VIA MUNICIPALE, N. 17

Come riportato per il Bene N°1.



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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
Fabbricato da cielo a terra con unità abitativa ed annesso locale magazzino/deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 872, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.900,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
Locale magazzino/deposito facente parte del fabbricato con unità abitativa identificata al Bene N°1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	178,00 mq	550,00 €/mq	€ 97.900,00	100,00	€ 97.900,00
Bene N° 2 - Magazzino Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17	356,00 mq	250,00 €/mq	€ 89.000,00	100,00	€ 89.000,00
				Valore di stima:	€ 186.900,00

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato. Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a (€ 186.900,00-3%) = c.t. € 181.300,00.

Valore di stima: € 181.300,00

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento



di circa il 30%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 126.910,00

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 04/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
Fabbricato da cielo a terra con unità abitativa ed annesso locale magazzino/deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 872, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come rilevato dal sito web del Comune di Cermignano (TE), l'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Fg. 12 P.lla 872 (Ente Urbano – Sup. 170 mq.), ricade del vigente P.R.G. in “Zona A – Insediamenti di antica formazione – Centri storici” (Art. 19 N.T.A.).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17
Locale magazzino/deposito facente parte del fabbricato con unità abitativa identificata al Bene N°1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come riportato per il Bene N°1.

Prezzo base d'asta: € 126.910,00

Fallimenti e
ASTE



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.910,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 8, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 872, Qualità Ente Urbano	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra con unità abitativa ed annesso locale magazzino/deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Stato di occupazione:	L'abitazione così come i locali magazzini/deposito, allo stato attuale, sono occupati dal soggetto esecutato signor **** Omissis **** titolare del diritto di proprietà pari ad 1/1 ed il suo nucleo familiare. Lo stesso in data 27/07/2018 ha rivolto all'Ill.mo G.E. formale istanza, inoltrata telematicamente in data 31/08/2018, per essere autorizzato a continuare ad occupare gli immobili pignorati. Alla data odierna il G.E. non ha emesso alcun provvedimento in merito alla richiesta di autorizzazione a continuare ad occupare gli immobili avanzata dal soggetto esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cermignano (TE) - Via Municipale, n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 872, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	356,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale magazzino/deposito facente parte del fabbricato con unità abitativa identificata al Bene N°1.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		

