

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Galizia Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05277610266

Conegliano (TV)

contro

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20
Titolarità	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	22
Confini	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Consistenza	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	27
Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	30



Precisazioni.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Patti.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Stato conservativo	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	34
Stato di occupazione	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	35
Provenienze Ventennali	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	39
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	44



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc.....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 129.000,45	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.647,70	53



INCARICO

All'udienza del 30/09/2024, il sottoscritto Geom. Galizia Fabio, con studio in Via Montorio, 23 - 64100 - Teramo (TE), email geom.galiziafabio@gmail.com, PEC fabio.galizia@geopec.it, Tel. 349 8053818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 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 Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.835105, 13.923818)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc (Coord. Geografiche: 42.796221, 13.920485)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc (Coord. Geografiche: 42.796221, 13.920485)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc (Coord. Geografiche: 42.796221, 13.920485)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc (Coord. Geografiche: 42.796221, 13.920485)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tortoreto (TE) - Via Prato snc (Coord. Geografiche: 42.796221, 13.920485)

ASTE



LOTTO 1

Fallimenti e ASTE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in Via Cesare Battisti n. 66. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da cucina/tinello, un bagno, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un balcone per una superficie complessiva lorda di 85 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 624, subalterno 4, categoria A/3, Rendita € 195,22. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale, in quanto lo stesso è ante '67 e come da ricerca effettuata presso il Comune di Alba Adriatica risulta privo di titoli edilizi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

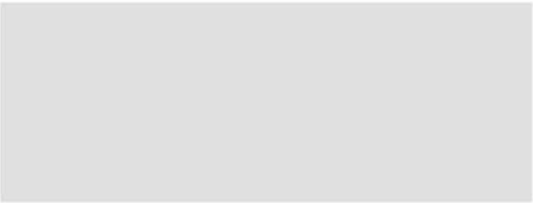
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Sul lato nord con particella pubblica via, lato est particella 155, lato sud particella 791, lato ovest beni comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,99 mq	83,93 mq	1	83,93 mq	2,95 m	1
Veranda	3,09 mq	3,88 mq	0,95	3,69 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2004 al 22/11/2004		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 624, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 157,00 Piano 0-1
Dal 22/11/2004 al 24/02/2011		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 624, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 157,00 Piano 0-2
Dal 24/02/2011 al 17/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 624, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 195,22 Piano 1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	624	4		A3	1	4,5	87 mq	195,22 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nelle specifico è emerso che il balcone risulta essere chiuso con struttura metallica.
Per la difformità accertata non è stato presentato nessun titolo edilizio, l'ultimo aggiornamento catastale risulta essere del 17/09/2024 Pratica n. TE0081937 in atti dal 17/09/2024 (n. 81937.1/2024).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta occupato.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Cesare Battisti n. 66 del Comune di Alba Adriatica (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, centrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in discreto stato conservativo ed è costituito da una struttura in muratura portante con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a padiglione. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere discreta in quanto non dotato di ascensore. Lo stesso è posizionato al piano primo ed è così costituito: una cucina/tinello, un bagno, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un balcone. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato. Il bagno risulta avere finiture in gress porcellanato e dotato di tutti gli apparecchi sanitari. Infissi esterni in alluminio con doppio vetro, infissi interni in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario con caldaia per l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico, idrico risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in discreto stato di manutenzione, gli stessi risultano dotati dei relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto stipulato in data 01/05/2024 e registrato presso l'agenzia delle entrate in data 24/05/2024 al n. 1029 serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 12/07/1990 al 16/10/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ciampini Biagio	12/07/1990	52380	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	08/08/1990	5702	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2004 al 24/02/2011		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO	22/04/2004	17590	1505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	30/04/2004	5538	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2011		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ciampini Biagio	24/02/2011	238373	56559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	28/02/2011	1862	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/10/2023 al 22/04/2004		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	16/10/2003	54/319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo	15/04/2004	4812	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Teramo il 21/03/2022
Reg. gen. 4318 - Reg. part. 495
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 676.813,27
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 17/11/2021
N° repertorio: 1200
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Teramo il 15/06/2023
Reg. gen. 9904 - Reg. part. 7169
Quota: 1/1
Importo: € 206.290,59
A favore di ORGANA SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 5.441,00
Interessi: € 870,00
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 27/05/2023
N° repertorio: 1201

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Alba Adriatica, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B1" Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero - Art. 23 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che per il fabbricato in oggetto non sono presenti titoli edilizi.

Ma risulta depositata Segnalazione Certificata per L'Agibilità Prot. n. 623 del 01/12/2023 presso il Comune di



Alba Adriatica.

Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere da regolarizzare con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Fallimenti e
ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in Via Cesare Battisti n. 66. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da cucina/tinello, un bagno, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un balcone per una superficie complessiva lorda di 85 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 624, subalterno 4, categoria A/3, Rendita € 195,22. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale, in quanto lo stesso è ante '67 e come da ricerca effettuata presso il Comune di Alba Adriatica risulta privo di titoli edilizi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.811,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1	87,62 mq	1.550,00 €/mq	€ 135.811,00	100,00%	€ 135.811,00
				Valore di stima:	€ 135.811,00

Valore di stima: € 135.811,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	€

Valore finale di stima: € 129.000,45

LOTTO 2

Fallimenti

ASTE

e

Fallimenti e ASTE



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 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Galizia Fabio

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in Via Cesare Battisti n. 66. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da cucina/tinello, un bagno, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un balcone per una superficie complessiva lorda di 85 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 624, subalterno 4, categoria A/3, Rendita € 195,22. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale, in quanto lo stesso è ante '67 e come da ricerca effettuata presso il Comune di Alba Adriatica risulta privo di titoli edilizi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Alba Adriatica, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "B1" Struttura urbana: rinnovo urbano - piani di recupero - Art. 23 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 129.000,45



Fallimenti e ASTE

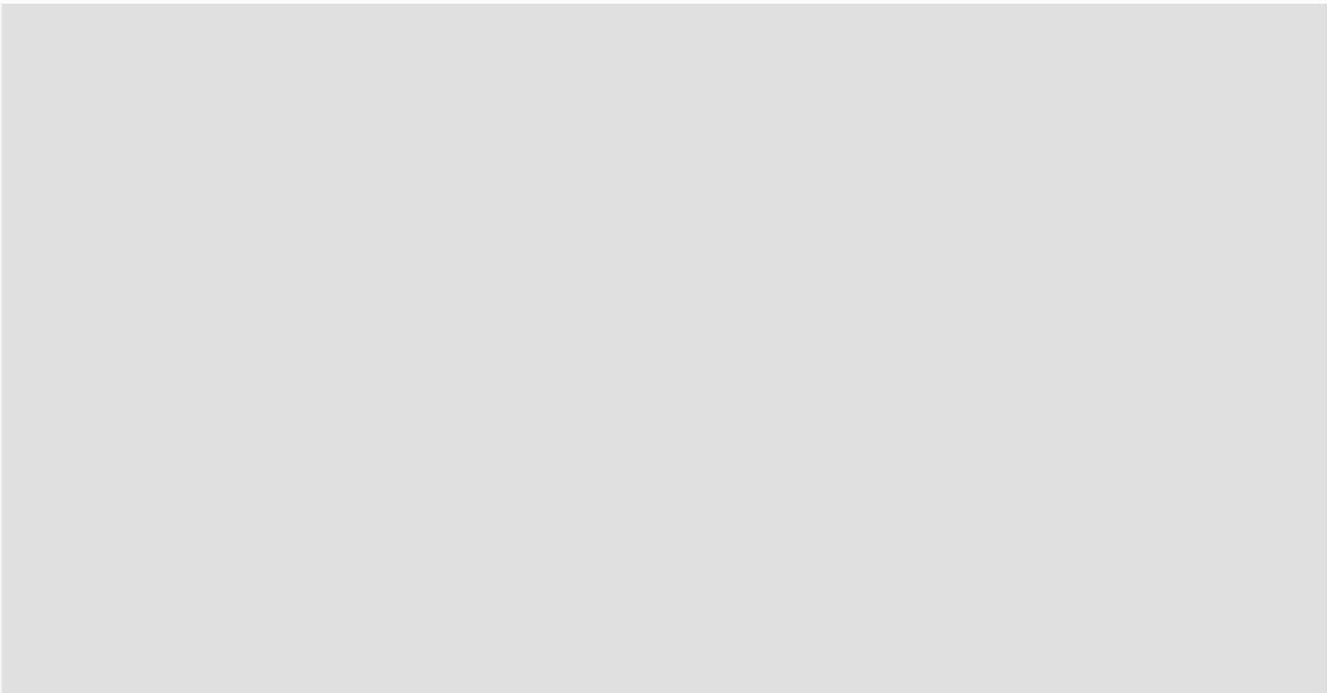


SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.000,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - Via Cesare Battisti n. 66, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 624, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	87,62 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in Via Cesare Battisti n. 66. L'immobile è disposto al piano primo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da cucina/tinello, un bagno, un soggiorno, una camera, un disimpegno e un balcone per una superficie complessiva lorda di 85 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 624, subalterno 4, categoria A/3, Rendita € 195,22. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale, in quanto lo stesso è ante '67 e come da ricerca effettuata presso il Comune di Alba Adriatica risulta privo di titoli edilizi, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.647,70



Fallimenti e ASTE



Fallimenti e ASTE

