
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Siati Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2014 del R.G.E.

promossa da

Fallimenti e
ASTE



INCARICO

In data 23/02/2015, il sottoscritto Arch. De Siati Maurizio, con studio in Contrada Piano della Lenta, 114 - 64100 - Teramo (TE), e-mail mauriziodesiati@libero.it, PEC maurizio.desiati@archiworldpec.it, Tel. 0861 286 039, Fax 0861 286 039, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Appartamento in Nerito di Crognaleto composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e spazio esterno posteriore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Garage posto al piano terra prospiciente via della Montagna



Fallimenti e ASTE

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

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



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene

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

-

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene

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

-

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Vano scala

Via della Montagna

xxxxxxx e altri

xxxxxxx e altri

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

xxxxxxx xxxx

Spazio di manovra

xxxx xxx x

xxxxxx xxxxx



CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,20 mq	118,85 mq	1,00	118,85 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,80 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	2,70 m	1
Veranda	65,30 mq	65,30 mq	0,30	19,59 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				141,64 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,75 mq	50,50 mq	0,20	10,10 mq	4,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,10 mq		
Incidenza condominiale:				70,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2007 al 29/01/2016		Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 382, Sub. 4 Categoria A2 Cl.II, Cons. 7 Superficie catastale 138 Rendita € 397,67 Piano 1° Graffato 382/5
Dal 12/10/2007 al 29/01/2016		Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 382, Sub. 10 Categoria C6 Cl.I Superficie catastale 138 Rendita € 116,51 Piano Terra

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2007 al 29/01/2016		Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 382, Sub. 10 Categoria C6 C.I., Cons. 47 Superficie catastale 60 Rendita € 116,51 Piano Terra

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si è riscontrata una coerente corrispondenza con la planimetria catastale.

DATI CATASTALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	382	4		A2	II	7	138	397,67	1°	382 sub 5	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si è riscontrata una coerente corrispondenza con la planimetria catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	382	10		C6	I	47	60	116,51	Terra		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA**

L'appartamento è facente parte di un più ampio fabbricato composto da un piano terra con magazzini, due piani con una abitazione ciascuno e una mansarda ristrutturata con struttura in c.a.

Il fabbricato ha struttura in c.a. gettato in opera con solai in travetti e pignatte.

Le tramezzature interne sono in laterizio. La pavimentazione è in monocottura e gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Si accede all'appartamento da ingresso fronte strada e scala condominiale.

L'impianto elettrico è a norma ma necessita di miglioramento, l'impianto termico è del tipo autonomo con radiatori in acciaio ed è integrato con stufa a pellet posta nel soggiorno.

Lo stato di manutenzione è medio

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

L'immobile è facente parte di un più ampio fabbricato composto da un piano terra a garage, due piani con due abitazioni e una mansarda. Esso è adibito a fondaco con altezza di m. 4,60.

Non possiede impianto termico, pavimentazione e l'unico infisso è il portale di accesso in ferro e di ampie dimensioni. lo stato di manutenzione è medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1990 al 22/04/1997	xxxxxxx proprietario per la piena proprietà.	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Giannella	16/05/1990	12488	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	31/05/1990		4045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1997 al					
		Donazione			



25/10/2007	xxxxxxx, proprietario per 1/2.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angeloni Marco	12/10/2007	41544	11483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/10/2007	19748	12432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1997 al 25/10/2007		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angeloni Marco	21/04/1997	103741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	22/04/1997	4404	3115
		Registrazione			
Dal 12/10/2007 al 29/01/2016		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Giannella	12/10/2007	41544	11483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/10/2007	19748	12432
		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.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2007		Vandita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Giannella	12/10/2007	41544	11483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/10/2007	19748	12432
		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**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Trascrizioni

- **Pignoramento**

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Trascrizioni

- **Pignoramento**

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Autorizzazione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 1091 del 22.03.1997



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si è riscontrata una coerente corrispondenza con la planimetria catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Autorizzazione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 1091 del 22.03.1997

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata perfetta coerenza con la planimetria catastale e di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROGNALETO (TE) - VIA DELLA MONTAGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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:

Fallimenti e
ASTE

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna
Appartamento in Nerito di Crognaleto composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e spazio esterno posteriore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 382, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 382 sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.872,80
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crognaleto (TE) - Via della Montagna
Garage posto al piano terra prospiciente via della Montagna
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 382, Sub. 10, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.211,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Crognaleto (TE) - Via della Montagna	148,72 mq	700,00 €/mq	€ 104.104,00	70,00	€ 72.872,80
Bene N° 3 - Garage Crognaleto (TE) - Via della Montagna	17,17 mq	600,00 €/mq	€ 10.302,00	70,00	€ 7.211,40
Totale lotto:					€ 80.084,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 23/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Siati Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Elenco degli allegati
- ✓ Altri allegati - Fotografie immobile Teramo
- ✓ Altri allegati - Fotografie immobile Nerito di Crognaleto
- ✓ Altri allegati - Planimetrie immobili
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica immobile Teramo
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica immobile Nerito di Crognaleto
- ✓ Altri allegati - Verbal di constatazione

