Visto agli atti
In data: 21/04/2023

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

[redacted]

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b309253585f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b30925358f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto 1 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2022 del R.G.E. 12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.500,00 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

INCARICO

In data 14/11/2022, il sottoscritto Arch. Di Pietro Renato, con studio in via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.renatodipietro@tin.it, PEC renato.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 8931093 - 338 2959850, Fax 085 8931093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2022 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 Civitella del Tronto (TE) - piazza Papa Giovanni XIII n. 7

DESCRIZIONE

Piena proprietà su appartamento posto al piano primo con annesso fondaco e locale tecnico localizzati al piano primo sottostrada. Il compendio immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale ubicato nel comune di Civitella del Tronto, frazione Villa Lempa, piazza Papa Giovanni XXII n. 7. L'appartamento è composto internamente da ingresso su disimpegno, due locali cucina, cinque camere e due bagni oltre a balconi. Fanno parte della vendita anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'appartamento è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Civitella del Tronto in due distinte unità immobiliari al foglio 18 particella 732 subalterni 3 e 4.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - piazza Papa Giovanni XIII n. 7

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:

- [redacted]
  Piazza Papa Giovanni XXIII n.7 - Fraz. Villa Lempa
  64010 - Civitella del Tronto (TE)

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

- [redacted]

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina con proprietà [redacted] vano scala condominiale, distacco con piazza Papa Giovanni XXIII, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	145,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,95 m	1
Balconi	39,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	1
Fondaco e C.T.	15,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	1,85 m	-1
			Totale superficie convenzionale:	178,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	178,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni condominiali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	732	3		A3	3	5 vani	110,00 mq - totale escluse aree esterne scoperte mq	188,51 €	1 - 1S	no
	18	732	4		A3	2	4 vani	84,00 mq - totale escluse aree esterne scoperte 81 mq	128,08 €	1	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
18	732				ente urbano		00 06 00 mq			no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le difformità di seguito descritte. Le due unità immobiliari individuate catastalmente al foglio 18 particella 732 subalterni 3 e 4 di fatto sono state accorpate generando un unica unità immobiliare di maggiore consistenza. Dal rilievo sono emerse inoltre difformità interne relative alla posizione planimetrica di tramezzature e alla posizione prospettica e dimensione di alcune finestre e porte finestre. Si precisa inoltre che al piano seminterrato il locale ad uso cantina risulta essere non accessibile poichè asservito ad un altra unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva immobiliare. Il distacco del suddetto locale è stato attuato attraverso la tamponatura di una porta di accesso posta nel fondaco. Alla luce delle difformità riscontrate la planimetria dovrà essere aggiornata a cura e spese dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale si presenta in buono stato conservativo mentre lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere sufficiente poiché le finiture sono risalenti all'epoca di edificazione. Internamente sono state rilevate alcune tracce di umidità localizzate principalmente nei bagni.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati poiché trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana interamente edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso principale indipendente da corte comune esterna ed accesso secondario da vano scala condominiale privo di ascensore. Il bene è parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Civitella del Tronto, fraz. Villa Lempa, piazza Papa Giovanni XXII n. 7 ed è articolato planimetricamente in ingresso su disimpegno, due locali cucina, cinque camere e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche un fondaco ed un locale

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

tecnico localizzati al piano primo sottostrada oltre ai proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. L'appartamento ha esposizione sui quattro lati; internamente l'altezza utile netta rilavata è di metri 2,95; le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di medio formato. I rivestimenti ed i sanitari presenti nei bagni sono anch'essi in materiale ceramico. Gli infissi, finestre, porte finestre e persiane sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti, elettrico, idrico, termico, sono interamente realizzati in traccia e per essi è stata accertata la funzionalità in sede di sopralluogo tuttavia non è stata reperita agli atti la documentazione attestante la conformità. Essendo le reti realizzate in traccia non è possibile indicare eventuali costi di adeguamento alla normativa vigente in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica interamente. Si precisa la rete idrica a servizio dell'appartamento è allacciata attualmente ad una utenza comune all'intero compendio condominiale pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere al distacco e all'istallazione di un nuovo contatore a propria cura e spese. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla proprietaria esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/08/2000 al 28/11/2022</td><td rowspan="8">[redacted], proprietaria per 1/1 di piena proprietà.
Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">Decreto di trasferimento immobili</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Teramo</td><td>03/08/2000</td><td>1132</td><td>2000</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>31/08/2000</td><td>10495</td><td>6951</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 02/08/2012
  Reg. gen. 11423 - Reg. part. 1402
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro [redacted]
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 18/07/2012
  N° repertorio: 791
  N° raccolta: 2012
  Note: N.B. La presente formalità grava anche si maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 24/02/2010
  Reg. gen. 3053 - Reg. part. 1695
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Note: N.B. La costituzione del diritto patrimoniale (trascr. 3053 r.g. e 1695 r.p.) va favore di [redacted] per 1/2 e di [redacted] 1/2 e contro [redacted] per 1/1 e grava su maggior consistenza e annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale con la formalità n. 511 r.p. e 4473 r.g. del 03/04/2015.
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Avezzano il 20/03/2015
  Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2906
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro [redacted]
  Note: N.B. La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 12/07/2022
  Reg. gen. 11322 - Reg. part. 8376
  Quota: 1/1
  A favore di Siena NPL 2018 S.r.L.
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano regolatore Vigente nel comune di Civitella del Tronto la particella 732 del foglio 18 ricade integralmente in zona omogenea Insediamenti di recente formazione - Aree residenziali di completamento (semintensivo). La zona è normata dall'art.28-A delle Norme Tecniche di Attuazione.

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al comune di Civitella del Tronto prot.11863 del 05.12.2022, il competente ufficio tecnico, in data 20.01.2023 inviava telematicamente allo scrivente la documentazione tecnica riguardante il fabbricato di maggiore consistenza cui i beni pignorati fanno parte. Dalla documentazione ricevuta si evince che il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza edilizia n.79/67 rilasciata in data 07 dicembre 1967; successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 64/67 in data 22 marzo 1974.

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.

Dal confronto tra i grafici allegata alla Licenza edilizia n.79/67 rilasciata in data 07 dicembre 1967 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali generata da variazioni alla posizione planimetrica di tramezzature. Diversa posizione prospettica e dimensione di alcune finestre e porte finestre sui quattro prospetti. Aumento delle superfici esterne destinate a balconi. Diversa posizione della porta di accesso all'unità immobiliare dal vano scala condominiale. Si precisa inoltre che al piano seminterrato il locale ad uso cantina risulta essere non accessibile poichè asservito ad un altra unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva immobiliare. Il distacco del suddetto locale è stato attuato attraverso la tamponatura di una porta di accesso posta nel fondaco. Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto accertato in sede di sopralluogo il condominio non è amministrato da un professionista nominato all'uopo. L'aggiudicatario dovrà comunque attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. Resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare staggita la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -** Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) **-** piazza Papa Giovanni XIII n. 7
  Piena proprietà su appartamento posto al piano primo con annesso fondaco e locale tecnico localizzati al piano primo sottostrada. Il compendio immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale ubicato nel comune di Civitella del Tronto, frazione Villa Lempa, piazza Papa Giovanni XXII n. 7. L'appartamento è composto da ingresso su disimpegno, due locali cucina, cinque camere e due bagni oltre a balconi. Fanno parte della vendita anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'appartamento è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Civitella del Tronto in due distinte unità immobiliari al foglio 18 particella 732 subalterni 3 e 4.

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.915,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella del Tronto (TE) - piazza Papa Giovanni XIII n. 7	178,45 mq	700,00 €/mq	€ 124.915,00	100,00%	€ 124.915,00
				Valore di stima:	€ 124.915,00

Valore di stima: € 124.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: **€ 87.500,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Renato

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

ALLEGATI

All.01 - Documentazione catastale.

All.02 - Ispezioni ipotecarie.

All.03 - Verbale di sopralluogo.

All.04 - Documentazione comunale.

All.05 - Planimetrie.

All.06 - Fotografie.

All.07 - Perizia privacy.

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b30925358f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7
Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - piazza Papa Giovanni XIII n. 7
Piena proprietà su appartamento posto al piano primo con annesso fondaco e locale tecnico localizzati al piano primo sottostrada. Il compendio immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale ubicato nel comune di Civitella del Tronto, frazione Villa Lempa, piazza Papa Giovanni XXII n. 7. L'appartamento è composto da ingresso su disimpegno, due locali cucina, cinque camere e due bagni oltre a balconi. Fanno parte della vendita anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'appartamento è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Civitella del Tronto in due distinte unità immobiliari al foglio 18 particella 732 subalterni 3 e 4. Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano regolatore vigente nel comune di Civitella del Tronto la particella 732 del foglio 18 ricade integralmente in zona omogenea Insediamenti di recente formazione - Aree residenziali di completamento (semintensivo). La zona è normata dall'art. 28-A delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 87.500,00**

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - piazza Papa Giovanni XIII n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 732, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 732, Qualità ente urbano, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 732, Sub. 4, Categoria A3, Graffato no	**Superficie**	178,45 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale si presenta in buono stato conservativo mentre lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere sufficiente. Internamente sono state rilevate alcune tracce di umidità localizzate principalmente nei bagni.		
Descrizione:	Piena proprietà su appartamento posto al piano primo con annesso fondaco e locale tecnico localizzati al piano primo sottostrada. Il compendio immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale ubicato nel comune di Civitella del Tronto, frazione Villa Lempa, piazza Papa Giovanni XXII n. 7. L'appartamento è composto da ingresso su disimpegno, due locali cucina, cinque camere e due bagni oltre a balconi. Fanno parte della vendita anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'appartamento è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Civitella del Tronto in due distinte unità immobiliari al foglio 18 particella 732 subalterni 3 e 4.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b

Firmato Da: DANIELE MARIA GIUSEPPINA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 69a2f58da9cb0672 - Firmato Da: Di Pietro Renato Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 75965b3092535 8f53b6120e1de7958cb
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f311fab2f6e95f7

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 02/08/2012
  Reg. gen. 11423 - Reg. part. 1402
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro [redacted]
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 18/07/2012
  N° repertorio: 791
  N° raccolta: 2012
  Note: N.B. La presente formalità grava anche si maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
  Trascritto a Teramo il 24/02/2010
  Reg. gen. 3053 - Reg. part. 1695
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: N.B. La costituzione del diritto patrimoniale (trascr. 3053 r.g. e 1695 r.p.) è va favore di [redacted] per 1/2 e di [redacted] per 1/2 e contro [redacted] per 1/1 e grava su maggior consistenza e annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale con la formalità n. 511 r.p. e 4473 r.g. del 03/04/2015.
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Avezzano il 20/03/2015
  Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2906
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
  Contro [redacted]
  Note: N.B. La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 12/07/2022
  Reg. gen. 11322 - Reg. part. 8376
  Quota: 1/1
  A favore di Siena NPL 2018 S.r.L.
  Contro [redacted]

Firmato Da: D'IGNAZIO NINETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d38b1efd7a4af96ba0df6800355a14b