TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Lotto 2 11
Descrizione 12
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 12
Dati Catastali 13
Precisazioni 13
Stato conservativo 13
Parti Comuni 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 16
Stima / Formazione lotti 18
Lotto 1 18
Lotto 2 19
Riepilogo bando d'asta 21

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Lotto 1 21
Lotto 2 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2022 del R.G.E. 22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.000,00 22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 166.000,00 22

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

INCARICO

All'udienza del 13/07/2023, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione con locale cantina al piano interrato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime legale è quello riportato nell'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Corropoli (TE) in data 25/08/2023, così come anche dichiarato a Verbale dall'esecutato.

CONFINI

La porzione immobiliare al piano terra confina a giro con: sub. 1 (b.c.n.c. a tutti i subalterni – area esterna), sub. 3 (abitazione), salvo altri se/o variati.

L'area su cui sorge l'immobile (C.F. Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – TE – Fg. 17 P.lla 1949) confina a giro con: p.lla 979, p.lla 917, p.lla 1542, p.lla 1872), salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	2,70 m	T
Cantina	23,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	2,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**160,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**160,25 mq**		

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1949	2		A2	2	7,5 vani	157 mq	581,01 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che, oltre alle unità immobiliare esecutate, sull'area insiste un'ulteriore unità (Sub. 4) costituita da garage, porcile, ovile e pollaio (di proprietà di altra persona fisica non esecutata) non ricadenti nella presente procedura esecutiva. Detta unità immobiliare vanta diritti sul Sub. 1 (B.C.N.C. a tutti i subalterni – area esterna).
L'area su cui insiste anche il fabbricato oggetto di esecuzione è distinta la Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Foglio 17 P.lla 1949 Ente Urbano Superficie 898,00 mq.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE
Estrinseche
1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (località Fraz.ne Marchesa).
2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.P.259 che permette il facile raggiungimento delle località della costa e del casello autostradale A14 Val Vibrata, distante circa 20 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica con stazione ferroviaria. La città di Teramo dista circa 32 Km, mentre la città di Ascoli Piceno circa 21 Km.
3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
4) Grado di rifinitura : Discreto.
5) Stato di manutenzione : Buono.
6) Esposizione : Buona.
7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

PARTI COMUNI

E' parte comune a tutte le unità l'area esterna di pertinenza (Sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni – area esterna).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da una unità abitativa al piano terra con locale cantinato al piano interrato, facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza.
L'abitazione al piano terra è composta da ingresso, soggiorno con ampia cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 3 camere di cui una con bagno. La pavimentazione interna è in mattonelle, rivestimenti alle pareti dei bagni provvisti di tutti i sanitari, di cui uno con vasca idromassaggio, Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni con persiane in legno; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.
Alla cantina al piano interrato si accede da una scala interna. Il locale si presenta privo di rifiniture, con pavimento costituito da battuta di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra **** Omissis **** in forza di contratto di affitto ultraventennale per atto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 262249/72583 del 05/09/2022 trascritto a Teramo il 08/09/2022 al n. 10690 di formalità.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/01/1969** al **31/05/2007**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alberto Ielo	23/01/1969		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	05/02/1969	1526	1265
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/10/1995**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ciampini Biagio	26/10/1995	128278	
		Trascrizione			

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei R..II. di Teramo	06/11/1995	12466	8162
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/05/2007**	**** Omissis ****	**Decreto di Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Teramo	31/05/2007	96	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/06/2007	10620	6740
		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;

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio Biagio Ciampini, Rep. 128278 del 26/10/1995 trascritto a Teramo il 06/11/1995 al n. 8162 di formalità, il sig. **** Omissis **** acquistava le particelle che compongono l'attuale Particella 1949 del Fg. 17 su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 04/06/2007
  Reg. gen. 10371 - Reg. part. 2221
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 4,00 %
  Rogante: Notaio Elio Bergamo
  Data: 31/05/2007

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

N° repertorio: 457
N° raccolta: 366

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Locazione ultraventennale**
  Trascritto a Teramo il 08/09/2022
  Reg. gen. 14462 - Reg. part. 10690
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 07/10/2022
  Reg. gen. 16127 - Reg. part. 11932
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 17 P.lla 1949) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "E1 – Produzione agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato fa realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliari in procedura:
1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non esecutato)
2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979
3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non esecutato)
4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non esecutato)

L'immobile non risulta agibile in quanto alla documentazione pervenuta dal Comune di sant'Egidio alla Vibrata, non è presente alcun Certificato di Agibilità.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE Identificativo 6703822000461655 del 22/07/2022 in Classe Energetica E.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile relativo all'unità in oggetto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, (C.E. n. 66 del 10/08/1979) sono emerse le seguenti difformità:
al Piano Cantinato ampliamento del vano scala; al Piano Terra, nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su murature portanti, realizzazione di un bagno, diversa altezza interna.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento al piano primo e soffitta al piano sottotetto con accesso al piano terra da scalinata interna esclusiva.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime legale è quello riportato nell'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Corropoli (TE) in data 25/08/2023, così come anche dichiarato a Verbale dall'esecutato.

CONFINI

L'area su cui sorge l'immobile (C.F. Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – TE – Fg. 17 P.lla 1949) confina a giro con: p.lla 979, p.lla 917, p.lla 1542, p.lla 1872), salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	1
Soffitta/Locali di sgombero	113,00 mq	128,00 mq	0,50	64,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**243,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**243,75 mq**		

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1949	3		A2	2	7 vani	188 mq	542,28 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che, oltre alle unità immobiliare esecutate, sull'area insiste un'ulteriore unità (Sub. 4) costituita da garage, porcile, ovile e pollaio (di proprietà di altra persona fisica non esecutata) non ricadenti nella presente procedura esecutiva. Detta unità immobiliare vanta diritti sul Sub. 1 (B.C.N.C. a tutti i subalterni – area esterna).

L'area su cui insiste anche il fabbricato oggetto di esecuzione è distinta la Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Foglio 17 P.lla 1949 Ente Urbano Superficie 898,00 mq.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE
Estrinseche
1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (località Fraz.ne Marchesa).
2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.P.259 che permette il facile raggiungimento delle località della costa e del casello autostradale A14 Val Vibrata, distante circa 20 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica con stazione ferroviaria. La città di Teramo dista circa 32 Km, mentre la città di Ascoli Piceno circa 21 Km.
3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

Intrinseche
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi.
3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
4) Grado di rifinitura : Discreto.
5) Stato di manutenzione : Buono.
6) Esposizione : Buona.

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

7) Salubrità : Buona.
8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.

PARTI COMUNI

E' parte comune a tutte le unità l'area esterna di pertinenza (Sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni – area esterna).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da una unità abitativa al piano primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto), facenti parte di un fabbricato di più ampia consistenza.
Al piano primo si accede dal piano terra tramite un vano scala esclusivo che permette di raggiungere anche il piano secondo (sottotetto).
L'abitazione al piano primo è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere da letto, un bagno e un w.c., oltre a balconi a servizio degli ambienti. La pavimentazione interna della zona giorno, così come il vano scala, è in marmo, bagno e w.c. sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, mentre nella zona notte è presente pavimentazione in legno (parquet). Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni con tapparelle in pvc e persiane in legno; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.
Il piano sottotetto risulta adibito a locali abitativi con camere da letto e w.c. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres, completi di tutte le rifiniture.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare risulta occupata dal Sig. **** Omissis **** in forza di contratto di affitto ultraventennale per atto a rogito Notaio Biagio Ciampini Rep. 262249/72583 del 05/09/2022 trascritto a Teramo il 08/09/2022 al n. 10691 di formalità.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 180,00

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/1969 al 31/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Alberto Ielo</td><td>23/01/1969</td><td></td><td></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>Conservatoria dei RR.II. di Teramo</td><td>05/02/1969</td><td>1526</td><td>1265</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>

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Dal **26/10/1995**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Biagio Ciampini	26/10/1995	128278	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/11/1995	8162	12466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/05/2007**	**** Omissis ****	**Decreto di Trasferimento Immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Teramo	31/05/2007	97	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	06/06/2007	10621	6741
		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;

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio Biagio Ciampini, Rep. 128278 del 26/10/1995 trascritto a Teramo il 06/11/1995 al n. 8162 di formalità, il sig. **** Omissis **** acquistava le particelle che compongono l'attuale Particella 1949 del Fg. 17 su cui sorge l'immobile di cui fa parte l'unità in trattazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 04/06/2007

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Reg. gen. 10371 - Reg. part. 2221
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Notaio Elio Bergamo
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 457
N° raccolta: 366

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Locazione ultraventennale**
  Trascritto a Teramo il 08/09/2022
  Reg. gen. 14463 - Reg. part. 10691
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 07/10/2022
  Reg. gen. 16127 - Reg. part. 11932
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 17 P.lla 1949) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "E1 – Produzione agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato fa realizzazione dei fabbricati di cui fa parte anche la porzione immobiliari in procedura:
1) Licenza Edilizia Prat. n. 1138 del 09/05/1973 (Fabbricato annesso non esecutato)
2) Concessione Edilizia n. 66 del 10/08/1979
3) Concessione Edilizia n. 839 del 20/01/1986 (Fabbricato annesso non esecutato)
4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 01/04/2003 (Fabbricato annesso non esecutato)

L'immobile non risulta agibile in quanto alla documentazione pervenuta dal Comune di sant'Egidio alla Vibrata, non è presente alcun Certificato di Agibilità.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE Identificativo 6703822000461656 del 22/07/2022 in Classe Energetica G.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile relativo all'unità in oggetto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, (C.E. n. 66 del 10/08/1979) sono emerse le seguenti difformità:
al Piano Primo nei prospetti diverse pareti finestrate, diversa distribuzione interna, aperture interne su

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

murature portanti, realizzazione di due bagni, diversa altezza interna; al Piano Secondo (sottotetto) soffitta-locali di sgombero adibiti ad abitazione (cucina, camera da letto, bagno ecc.) con la realizzazione di divisori interni, balcone lato strada, diverse altezze interne.
Si precisa che l'art. 6 (Prescrizioni Speciali) della C.E. n. 66 del 10/08/1979, riporta che è assolutamente vietato nel sottotetto la costruzione di qualsiasi divisorio per ripartirlo in locali e quindi renderlo abitabile.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esecutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di N. 2 LOTTI di vendita.
La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.
Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.
La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia.
La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T
  Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione con locale cantina al piano interrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 136.212,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T	160,25 mq	850,00 €/mq	€ 136.212,50	100,00%	€ 136.212,50
				Valore di stima:	€ 136.212,50

Valore di stima: € 136.212,50

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Viene proposto un abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: **€ 109.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2
  Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento al piano primo e soffitta al piano sottotetto con accesso al piano terra da scalinata interna esclusiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 207.187,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2	243,75 mq	850,00 €/mq	€ 207.187,50	100,00%	€ 207.187,50
				Valore di stima:	€ 207.187,50

Valore di stima: € 207.187,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Viene proposto un abbattimento del 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Valore finale di stima: **€ 166.000,00**

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

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.

Campli, li 11/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio

Firmato digitalmente da

antonio pettinaro

CN = pettinaro antonio
O = Collegio dei Geometri di Teramo
C = IT

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T
  Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione con locale cantina al piano interrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 17 P.lla 1949) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "E1 – Produzione agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 109.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2
  Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento al piano primo e soffitta al piano sottotetto con accesso al piano terra da scalinata interna esclusiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 17 P.lla 1949) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "E1 – Produzione agricola" normata dall'art. 80 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 166.000,00**

Esperimenti ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	160,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (località Fraz.ne Marchesa). 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.P.259 che permette il facile raggiungimento delle località della costa e del casello autostradale A14 Val Vibrata, distante circa 20 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica con stazione ferroviaria. La città di Teramo dista circa 32 Km, mentre la città di Ascoli Piceno circa 21 Km. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Discreto. 5) Stato di manutenzione : Buono. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento di civile abitazione con locale cantina al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Giuseppe Verdi, n. 184, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1949, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	243,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Buono, in zona residenziale, poco distante dal centro abitato di Sant'Egidio alla Vibrata (località Fraz.ne Marchesa). 2) Collegamenti stradali : Buoni, facilmente raggiungibile da S.P.259 che permette il facile raggiungimento delle località della costa e del casello autostradale A14 Val Vibrata, distante circa 20 km dalla costa e dalle mete turistiche quali città di Alba Adriatica con stazione ferroviaria. La città di Teramo dista circa 32 Km, mentre la città di Ascoli Piceno circa 21 Km. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Sufficiente per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.		

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77

	4) Grado di rifinitura : Discreto. 5) Stato di manutenzione : Buono. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.
Descrizione:	Diritti di piena proprietà 1/1 di appartamento al piano primo e soffitta al piano sottotetto con accesso al piano terra da scalinata interna esclusiva.
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: PETTINARO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7502f269b526c01257e9bdf131598c77