
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Marcello Stampatori, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2019 del R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

procuratrice di:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>12</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>12</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>12</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>12</u>
<u>Confini.....</u>	<u>12</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>13</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>13</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>14</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>14</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>15</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>15</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>16</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>17</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>18</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>18</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>18</u>

<u>Titolarità.....</u>	<u>18</u>
<u>Confini.....</u>	<u>18</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>19</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>19</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>19</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>20</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>20</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>20</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>21</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>21</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>22</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>23</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>23</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>24</u>
<u> Descrizione.....</u>	<u>24</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>24</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>24</u>
<u> Confini.....</u>	<u>24</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>24</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>25</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>25</u>
<u> Precisazioni.....</u>	<u>25</u>
<u> Parti Comuni.....</u>	<u>26</u>
<u> Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>26</u>
<u> Stato di occupazione.....</u>	<u>27</u>
<u> Provenienze Ventennali.....</u>	<u>27</u>
<u> Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>27</u>
<u> Regolarità edilizia.....</u>	<u>28</u>
<u> Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>29</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>30</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>30</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>33</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>35</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>37</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>37</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>37</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>37</u>

Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2019 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.600,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 109.100,00	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 109.100,00	39
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 34.800,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	41
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	41

INCARICO

All'udienza del 04/09/2019, il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio, 15 - 64021 - Giulianova (TE), email scm_studio@hotmail.it, PEC marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8430053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 12/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni n. 12 - Piano 2° - **LOTTO N. 1**
- **Bene N° 2** - Appartamento di civile abitazione ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni n. 12 - Piano 3° e 4° sottotetto - **LOTTO N. 2**
- **Bene N° 3** - Appartamento di civile abitazione ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni n. 12 - Piano 3° e 4° sottotetto - **LOTTO N. 3**
- **Bene N° 4** - Locale di deposito ubicato in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni n. 12 - Piano 3° sottotetto - **LOTTO N. 4**

Si precisa che lo scrivente ha regolarmente inviato all'esecutata signora [REDACTED] necessaria convocazione per sopralluogo ed accesso presso gli immobili pignorati di sua proprietà; questa è avvenuta con raccomandata A.R. del 27.09.2019 nella quale venivano fornite alla stessa tutte le informazioni necessarie della procedura, tutti i recapiti del tecnico esperto nominato e veniva fissata la data del 5 novembre 2019 alle ore 10,00 per l'accesso. La missiva, inviata a mezzo del servizio postale all'indirizzo risultante agli atti della procedura e presso il quale è stato notificato il pignoramento degli immobili, è tornata indietro allo scrivente come "non recapitata" poiché destinatario sconosciuto (vedi allegato).

Ha inoltre effettuato tutte le ricerche documentali ed acquisito documentazione tecnica ed amministrativa circa gli immobili pignorati presso gli uffici delle amministrazioni pubbliche interessate.

Riscontrato lo stato di occupazione degli immobili pignorati con sopralluoghi esterni all'immobile, ha effettuato ricerche dapprima presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova, territorialmente competente, per verificare la sussistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutata per il immobili in questione e, risultando negativa tale prima ricerca, ha rivolto istanza a mezzo PEC agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Napoli.

Ottenute successivamente via posta elettronica le copie dei contratti di locazione in essere, ha contattato la locale stazione Carabinieri per richiedere assistenza agli accessi e, con il fattivo ausilio di questi ultimi, ha potuto eseguire accessi agli immobili pignorati in data 8 gennaio 2020 per i lotti nn. 2 e 3; in data 22 gennaio 2020 è stato eseguito accesso per il lotto n. 1 mentre il 28 gennaio 2020 è stato eseguito accesso per il lotto 4; questi ultimi due accessi sono stati eseguiti senza l'assistenza delle forze dell'ordine, vista la tranquilla disponibilità degli occupanti.

LOTTO 1 (UNO)

LOTTO N. 1

Bene n. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, un bagno con antibagno e disimpegno, per una superficie commerciale di mq. 66,96 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 32,90 ca. e balcone della superficie di mq. 13,60 ca; l'appartamento confina in giro con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 7), proprietà [REDACTED] (sub. 10), salvo altri e/o variati; il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 9 cat. A/2, classe 2^, vani 4,5, rendita € 313,75.

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo e facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni n. 12 .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 30.07.2019, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED])

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della intera piena proprietà nella titolarità della signora [REDACTED].

La signora [REDACTED] è di stato civile coniugata con il signor [REDACTED] per matrimonio avvenuto in data [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] come risultante dall'estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato il 10.01.2020 dal Comune stesso ed allegato al presente elaborato. Dal documento si evince che il regime patrimoniale prescelto dagli sposi fu quello della separazione dei beni.

L'immobile in questione pertanto è stato acquistato dall'esecutata in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina in giro con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 7), proprietà [REDACTED] (sub. 10) salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,25 mq	66,96 mq	1,00	66,96 mq	2,70 m	secondo
Loggia	32,90 mq	32,90 mq	0,40	13,16 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	13,60 mq	13,60 mq	0,33	4,49 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				84,61 mq		

Il bene pignorato non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2009 al 11/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 313,75 Piano 2
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED], proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 313,75 Piano 2

Il titolare catastale desunto dalla visura agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde a quello reale. Vengono riportati i dati catastali del NCEU costituiti a far data dal 29/01/2009 con la denuncia di fabbricato urbano.

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	1549	9		A2	2	4,5	76 mq	313,75 €	2	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento a causa della mancata realizzazione del locale antibagno come più avanti dettagliato, anche se risulta corrispondente con i dati identificativi rappresentati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare tranne che per quella planimetrica già descritta.

Si precisa infine che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra a destinazione di civile abitazione.

Esistono porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile non esistendo regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il tutto avente struttura portante in cemento armato. L'immobile è sito in Mosciano Sant'Angelo, Via P. Nenni n. 12. L'immobile è stato ultimato nel corso dell'anno 2009. L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, è sita al piano secondo. All'appartamento si ha accesso attraverso la scala condominiale dotata di ascensore oleodinamico a porte contrapposte. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con finiture di media qualità. Esso si sviluppa in un ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, loggia esterna e balcone.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità così come la parete dell'angolo cottura; nel bagno risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet oltre a vasca da bagno. Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio dotati di vetri atermici con persiane esterne.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare e vista la recente data di realizzazione, sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano di marca Ferroli produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel balcone. Sono presenti radiatori del tipo a piastra in alluminio verniciati in bianco. I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera, il tutto in sufficiente stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione delle porzioni di pareti rivestite, sono in ceramica e/o pietra da taglio. E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

La loggia esterna ed il balcone sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive e presentano parapetti in ringhiera di ferro lavorato e verniciato.

La scala condominiale è rivestita in lastre di marmo; l'ascensore risulta in buono stato e funzionante.

Si specifica che nel corso del sopralluogo si è potuta verificare una leggera difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; non risulta infatti realizzato il vano antibagno tra il bagno esistente ed il prospiciente vano pranzo/soggiorno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente oggetto di contratto di locazione abitativa debitamente registrato presso la Direzione Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate il giorno 22.11.2017 Ufficio TER Serie 3T numero 17256, Codice Identificativo del Contratto TER17T1725600BB, durata dal 04.11.2017 al 03.11.2021, con previsione di disdetta da valere a favore del locatore con Raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza (Art. 2 del contratto); conduttore è la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; la conduttrice ed il proprio nucleo familiare costituito dal convivente e da due figli minori, dimora ed utilizza normalmente e continuativamente gli immobili così come riscontrato in sede di sopralluogo. Il contratto di locazione scadrà dunque il 3 novembre 2021.

I beni, pertanto, non sono da ritenersi attualmente liberi, ma lo saranno dal momento della scadenza del contratto di locazione sopra identificato, ossia dalla data del 03.11.2021, salvo diversa decisione in merito del Giudice dell'Esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Genua	11/01/2010	15995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/02/2010	2160	1241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile pignorato è stato oggetto di costruzione su area edificabile da parte dell'impresa Edile [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED], ad essa pervenuta per atto di compravendita per Notaio Nicola Genua rep. 11859 del 03.05.2006 trascritto in Teramo il 25.05.2006 al n. 5696 di Reg. Part.re e n. 9572 di Reg. Gen.le. . Il bene risulta accampionato al N.C.E.U. dalla data di realizzazione e nella piena titolarità della [REDACTED], a far data dal 29.01.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1 per il diritto della proprietà sulle particelle 1125 e 1121 del Fg. 18 C.T. (area sulla quale è stato edificato il fabbricato urbano)
Importo: € 1.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Genua
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 14587

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Teramo il 05/08/2019
Reg. gen. 11434 - Reg. part. 8112
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NOTA: Con la presente annotazione veniva frazionato in quota l'importo del complessivo mutuo di cui alla nota di iscrizione n. 5395 del 28.12.2007 (di cui sopra), assegnando all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sub. n. 9, unitamente a quella identificata con il subalterno 15, una quota capitale di € 120.000,00 con un montante di iscrizione pari ad € 240.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 5690 del 26.01.2007, rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5922 del 28.11.2008 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5946 del 16.02.2009 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

La ditta esecutrice della costruzione ha presentato in data 05.08.2009 con protocollo n. 13309 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione della palazzina in questione; l'iter della pratica non è stato a tutt'oggi ultimato per la mancata integrazione di documentazione così come dalle richieste inoltrate dall'Ufficio Urbanistico comunale. Pertanto l'immobile in questione non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Come già più sopra descritto, durante il sopralluogo è emersa una leggera difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; non risulta infatti realizzato il vano antibagno tra il bagno esistente ed il prospiciente vano pranzo/soggiorno. Ai fini della legittimità dell'unità immobiliare il fatto appare trascurabile, anche se si ritiene opportuno che l'eventuale aggiudicatario pervenga alla perfetta corrispondenza tra l'esistente e la situazione approvata in progetto tramite la realizzazione della porzione di muratura necessaria e la posa di una porta interna in legno nobilitato; le spese relative da sostenere sono calcolate nell'apposito capitolo e portate in detrazione dal valore dell'immobile stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la palazzina in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è stato costituito Condominio. Per quanto potuto accertare il Signor ██████████, titolare dell'impresa di costruzioni realizzatrice dell'edificio, si occupa del pagamento di tutte le forniture dello stesso e di quelle relative alla manutenzione dell'ascensore, chiedendone poi il rimborso ai locatari e proprietari in ragione di € 30,00/mese. Non sussistono pertanto oneri condominiali e ratei passivi pregressi da saldare per il lotto trattato.

LOTTO 2 (DUE)

LOTTO N. 2

Bene n. 2 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune ed altra proprietà [REDACTED] (sub. 15), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con proprietà [REDACTED] (sub. 12), salvo altri e/o variati; il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 11 cat. A/2, classe 2[^], vani 4,0, rendita € 278,89.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 30.07.2019, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED])
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della intera piena proprietà nella titolarità della signora [REDACTED].

La signora [REDACTED] è di stato civile coniugata con il signor [REDACTED] per matrimonio avvenuto in data [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] come risultante dall'estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato il 10.01.2020 dal Comune stesso ed allegato al presente elaborato. Dal documento si evince che il regime patrimoniale prescelto dagli sposi fu quello della separazione dei beni.

L'immobile in questione pertanto è stato acquistato dall'esecutata in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina in giro con vano scala comune ed altra proprietà [REDACTED] (sub. 15) al piano terzo e con altra proprietà [REDACTED] (sub. 12) al piano quarto sottotetto, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,01 mq	64,38 mq	1,00	64,38 mq	2,70 m	terzo
Loggia	29,90 mq	29,90 mq	0,40	11,96 mq	2,70 m	terzo
Balcone scoperto	10,72 mq	10,72 mq	0,33	3,54 mq	0,00 m	terzo
Soffitta H media 2,10 mt	57,12 mq	65,66 mq	0,50	32,83 mq	2,70/1,50 m	Quarto sottotetto
Soffitta H media 0,90 mt	46,89 mq	53,90 mq	0,38	20,48 mq	1,50/0,30 m	Quarto sottotetto
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,33	2,90 mq	0,00 m	Quarto sottotetto
Totale superficie convenzionale:				136,09 mq		

Il bene pignorato non è comodamente divisibile in natura, sia per la tipologia degli impianti che non prevedono una divisione piano per piano, sia per il fatto che l'accesso al piano superiore non è garantito che dalla scala interna all'unità immobiliare stessa.

Si noti bene che nella tabella di determinazione della consistenza gli ambienti del piano quarto sottotetto sono stati divisi in due distinte porzioni: una più facilmente fruibile con altezza variabile dai mt. 2,70 ai mt. 1,50 ed una meno facilmente fruibile con altezza variabile dai mt. 1,50 ai mt. 0,30. Di conseguenza sono stati imputati differenti e più consoni coefficienti correttivi per la determinazione della superficie commerciale lorda calcolata convenzionalmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2009 al 11/01/2010	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Rendita € 278,89 Piano 3-4
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	██████████, proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Rendita € 278,89 Piano 3-4

Il titolare catastale desunto dalla visura agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde a quello reale. Vengono riportati i dati catastali del NCEU costituiti a far data dal 29/01/2009 con la denuncia di fabbricato urbano.

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	1549	11		A2	2	4,0		278,89 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi NON corrisponde con la planimetria catastale per le modifiche interne apportate al piano quarto sottotetto dell'unità immobiliare, anche se risulta corrispondente con i dati identificativi rappresentati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa infine che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra a destinazione di civile abitazione.

Esistono porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile non esistendo regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il tutto avente struttura portante in cemento armato. L'immobile è sito in Mosciano Sant'Angelo, Via P. Nenni n. 12. L'immobile è stato ultimato nel corso dell'anno 2009. L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, si disloca ai piano terzo e quarto sottotetto. All'appartamento si ha accesso attraverso la scala condominiale dotata di ascensore oleodinamico a porte contrapposte. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con finiture di media qualità. Esso si sviluppa in un ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un w.c., loggia esterna e balcone al piano inferiore, mentre a quello superiore sottotetto sono situati un bagno, due vani destinati a camera da letto ed uno a locale pluriuso; il soffitto di tale piano è l'intradosso della falda di copertura e dunque la sua altezza è variabile da un minimo di mt. 0,30 ad un massimo di mt. 2,70. Tale piano, viste le sue altezze interne utili, è, come da titolo edilizio abilitativo e norme tecniche igienico-sanitarie, un unico locale di sgombero con un ripostiglio; nella realtà, con esecuzione di alcune pareti di tramezzatura esso consta di un ampio locale disimpegno allo sbarco della scala in legno e metallo che collega i due piani dell'appartamento, e tre vani, uno dei quali utilizzato come camera da letto dai conduttori, mentre il ripostiglio di progetto è in effetti un bagno di servizio al piano; le opere murarie realizzate che permettono un uso "abitativo" dei locali sottotetto sono da ritenersi illegittime in quanto, come detto, non conformi agli elaborati grafici del progetto approvato. Le porzioni del sottotetto al di sotto dell'altezza di mt. 1,35 sono tamponate da un divisorio e destinate al solo uso di

ripostiglio. Per ogni ulteriore considerazione si rimanda al successivo capitolo "Regolarità Edilizia" ed alle allegate planimetrie.

L'intero appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità così come la parete della parete/angolo cottura; nei bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet oltre a vasca da bagno per il bagno del piano inferiore. Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio/pvc dotati di vetri atermici con persiane esterne.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare e vista la recente data di realizzazione, sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano di marca Ferroli produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel balcone. Sono presenti radiatori del tipo a piastra in alluminio verniciati in bianco. I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera, il tutto in buono stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione delle porzioni di pareti rivestite, sono in ceramica e/o pietra da taglio. . E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

La loggia esterna ed il balcone sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive e presentano parapetti in ringhiera di ferro lavorato e verniciato.

La scala condominiale è rivestita in lastre di marmo; l'ascensore risulta in buono stato e funzionante.

Si specifica infine, come sopra descritto, che nel corso del sopralluogo si è potuta verificare la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; al piano quarto sottotetto infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali "abitativi" ed il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per poter fruire dell'unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione al piano terzo ed al sovrastante piano sottotetto mansardato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente oggetto di contratto di locazione abitativa debitamente registrato presso la Direzione Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate il giorno 02.03.2012 Ufficio TER Serie 3 numero 3049, Codice Identificativo del Contratto TER12L003049000TK, durata dal 02.03.2012 al 01.03.2016, non disdettato e quindi prorogato dal 02.03.2016 al 01.03.2020; conduttore è la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; la conduttrice ed il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge e da una figlia, dimora ed utilizza normalmente e continuativamente gli immobili così come riscontrato in sede di sopralluogo. Il contratto di locazione, già rinnovato ex Art. 7 dello stesso, scadrà il 1° marzo 2020.

I beni, pertanto, non sono da ritenersi attualmente liberi, ma lo saranno dal momento della scadenza del contratto di locazione sopra identificato, ossia dalla data del 02.03.2020, salvo diversa decisione in merito del Giudice dell'Esecuzione sull'istanza di occupazione sottoscritta e presentata al custode da parte dell'occupante.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Genua	11/01/2010	15995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/02/2010	2160	1241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile pignorato è stato oggetto di costruzione su area edificabile da parte dell'impresa Edile [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED], ad essa pervenuta per atto di compravendita per Notaio Nicola Genua rep. 11859 del 03.05.2006 trascritto in Teramo il 25.05.2006 al n. 5696 di Reg. Parti.re e n. 9572 di Reg. Gen.le. Il bene risulta accampionato al N.C.E.U. dalla data di realizzazione e nella piena titolarità della [REDACTED], a far data dal 29.01.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1 per il diritto della proprietà sulle particelle 1125 e 1121 del Fg. 18 C.T. (area sulla quale è stato edificato il fabbricato urbano)
Importo: € 1.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Genua
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 14587

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Teramo il 05/08/2019
Reg. gen. 11434 - Reg. part. 8112
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Teramo il 28/12/2007

Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro [REDACTED]

NOTA: Con la presente annotazione veniva frazionato in quota l'importo del complessivo mutuo di cui alla nota di iscrizione n. 5395 del 28.12.2007 (di cui sopra), assegnando all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sub. n. 11 una quota capitale di € 120.000,00 con un montante di iscrizione pari ad € 240.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 5690 del 26.01.2007, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

- Permesso di Costruire in Variante n. 5922 del 28.11.2008 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

- Permesso di Costruire in Variante n. 5946 del 16.02.2009 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

La ditta esecutrice della costruzione ha presentato in data 05.08.2009 con protocollo n. 13309 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione della palazzina in questione; l'iter della pratica non è stato a tutt'oggi ultimato per la mancata integrazione di documentazione così come dalle richieste inoltrate dall'Ufficio Urbanistico comunale. Pertanto l'immobile in questione non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Come già più sopra dettagliatamente illustrato, durante il sopralluogo è emersa la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; al piano quarto sottotetto infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali "abitativi" ed il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per poter fruire dell'unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione al piano terzo ed al sovrastante piano sottotetto mansardato. E' possibile pervenire alla regolarizzazione di tali modifiche apportate, non come vani abitabili bensì come vani accessori di sgombero, attraverso pratica edilizia in sanatoria o Scia/Cila tardiva ; le spese relative da sostenere a carico del futuro aggiudicatario sono calcolate nell'apposito capitolo e per l'intero portate in detrazione dal valore dell'immobile stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la palazzina in cui sono ricomprese le unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato costituito Condominio. Per quanto potuto accertare il Signor [REDACTED], titolare dell'impresa di costruzioni realizzatrice dell'edificio si occupa del pagamento di tutte le forniture dello stesso e di quelle relative alla manutenzione dell'ascensore, chidendone poi il rimborso ai locatari e proprietari in ragione di € 30,00/mese. Non sussistono pertanto oneri condominiali e ratei passivi pregressi da saldare per il lotto trattato.

LOTTO 3 (TRE)

LOTTO N. 3

Bene n. 3 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 16), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), salvo altri e/o variati; il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 12 cat. A/2, classe 2^, vani 3,5, rendita € 244,03.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 30.07.2019, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED])
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della intera piena proprietà nella titolarità della signora [REDACTED].

La signora [REDACTED] è di stato civile coniugata con il signor [REDACTED] per matrimonio avvenuto in data [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] come risultante dall'estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato il 10.01.2020 dal Comune stesso ed allegato al presente elaborato. Dal documento si evince che il regime patrimoniale prescelto dagli sposi fu quello della separazione dei beni.

L'immobile in questione pertanto è stato acquistato dall'esecutata in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina in giro con vano scala comune, con proprietà [REDACTED] (sub. 16) al piano terzo e con altra proprietà [REDACTED] (sub. 11) al piano quarto sottotetto, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,01 mq	64,38 mq	1,00	64,38 mq	2,70 m	terzo
Loggia	29,90 mq	29,90 mq	0,40	11,96 mq	2,70 m	terzo
Balcone scoperto	10,72 mq	10,72 mq	0,33	3,54 mq	0,00 m	terzo
Soffitta H media 2,10 mt	57,12 mq	65,66 mq	0,50	32,83 mq	2,70/1,50 m	Quarto sottotetto
Soffitta H media 0,90 mt	46,89 mq	53,90 mq	0,38	20,48 mq	1,50/0,30 m	Quarto sottotetto
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,33	2,90 mq	0,00 m	Quarto sottotetto
Totale superficie convenzionale:				136,09 mq		

Il bene pignorato non è comodamente divisibile in natura, sia per la tipologia degli impianti che non prevedono una divisione piano per piano, sia per il fatto che l'accesso al piano superiore non è garantito che dalla scala interna all'unità immobiliare stessa.

Si noti bene che nella tabella di determinazione della consistenza gli ambienti del piano quarto sottotetto sono stati divisi in due distinte porzioni: una più facilmente fruibile con altezza variabile dai mt. 2,70 ai mt. 1,50 ed una meno facilmente fruibile con altezza variabile dai mt. 1,50 ai mt. 0,30. Di conseguenza sono stati imputati differenti e più consoni coefficienti correttivi per la determinazione della superficie commerciale lorda calcolata convenzionalmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2009 al 11/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 244,03 Piano 3
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED], proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 244,03 Piano 3

Il titolare catastale desunto dalla visura agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde a quello reale. Vengono riportati i dati catastali del NCEU costituiti a far data dal 29/01/2009 con la denuncia di fabbricato urbano.

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	1549	12		A2	2	3,50		244,03 €	3	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi NON corrisponde con la planimetria catastale per le modifiche interne apportate al piano quarto sottotetto dell'unità immobiliare, anche se risulta corrispondente con i dati identificativi rappresentati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa infine che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori a destinazione di civile abitazione.

Esistono porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile non esistendo regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il tutto avente struttura portante in cemento armato. L'immobile è sito in Mosciano Sant'Angelo, Via P. Nenni n. 12. L'immobile è stato ultimato nel corso dell'anno 2009. L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, si disloca ai piano terzo e quarto sottotetto. All'appartamento si ha accesso attraverso la scala condominiale dotata di ascensore oleodinamico a porte contrapposte. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con finiture di media qualità. Esso si sviluppa in un ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un w.c., loggia esterna e balcone al piano inferiore, mentre a quello superiore sottotetto sono situati un bagno, due vani destinati a camera da letto ed uno a locale pluriuso; il soffitto di tale piano è l'intradosso della falda di copertura e dunque la sua altezza è variabile da un minimo di mt. 0,30 ad un massimo di mt. 2,70. Tale piano, viste le sue altezze interne utili, è, come da titolo edilizio abilitativo e norme tecniche igienico-sanitarie, un unico locale di sgombero con un ripostiglio; nella realtà, con esecuzione di alcune pareti di tramezzatura esso consta di un ampio locale disimpegno allo sbarco della scala in legno e metallo che collega i due piani dell'appartamento, e tre vani, uno dei quali utilizzato come camera da letto dai conduttori, mentre il ripostiglio di progetto è in effetti un bagno di servizio al piano; le opere murarie realizzate che permettono un uso "abitativo" dei locali sottotetto sono da ritenersi illegittime in quanto, come detto, non conformi agli elaborati grafici del progetto approvato. Le porzioni del sottotetto al di sotto dell'altezza di mt. 1,35 sono tamponate da un divisorio e destinate al solo uso di

ripostiglio. Per ogni ulteriore considerazione si rimanda al successivo capitolo "Regolarità Edilizia" ed alle allegate planimetrie.

L'intero appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità così come la parete dell'angolo cottura; nei bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet oltre a vasca da bagno per il bagno del piano inferiore. Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio dotati di vetri atermici con persiane esterne.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare e vista la recente data di realizzazione, sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile. L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano di marca Ferroli produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel balcone. Sono presenti radiatori del tipo a piastra in alluminio verniciati in bianco. I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera, il tutto in buono stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione delle porzioni di pareti rivestite, sono in ceramica e/o pietra da taglio. E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

La loggia esterna ed il balcone sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive e presentano parapetti in ringhiera di ferro lavorato e verniciato.

La scala condominiale è rivestita in lastre di marmo; l'ascensore risulta in buono stato e funzionante.

Si specifica infine, come sopra descritto, che nel corso del sopralluogo si è potuta verificare la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; al piano quarto sottotetto infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali "abitativi" ed il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per poter fruire dell'unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione al piano terzo ed al sovrastante piano sottotetto mansardato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente oggetto di contratto di locazione abitativa debitamente registrato presso la Direzione Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate il giorno 28.10.2016 Ufficio TER Serie 3T numero 16049, Codice Identificativo del Contratto TER16T016049000UC, durata dal 01.11.2016 al 31.10.2020, con previsione di disdetta da valere a favore del locatore con Raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza (Art. 2 del contratto); conduttore è la Signora [REDACTED], nata a Giulianova (Te) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; la conduttrice ed il proprio nucleo familiare costituito dal convivente e da un figlio minore, dimora ed utilizza normalmente e continuativamente gli immobili così come riscontrato in sede di sopralluogo. Il contratto di locazione scadrà dunque il 31 ottobre 2020.

I beni, pertanto, non sono da ritenersi attualmente liberi, ma lo saranno dal momento della scadenza del contratto di locazione sopra identificato, ossia dalla data del 31.10.2020, salvo diversa decisione in merito del Giudice dell'Esecuzione sull'istanza di occupazione sottoscritta e presentata al custode da parte dell'occupante.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Genua	11/01/2010	15995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/02/2010	2160	1241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile pignorato è stato oggetto di costruzione su area edificabile da parte dell'impresa Edile [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED], ad essa pervenuta per atto di compravendita per Notaio Nicola Genua rep. 11859 del 03.05.2006 trascritto in Teramo il 25.05.2006 al n. 5696 di Reg. Parti.re e n. 9572 di Reg. Gen.le. Il bene risulta accampionato al N.C.E.U. dalla data di realizzazione e nella piena titolarità della [REDACTED], a far data dal 29.01.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1 per il diritto della proprietà sulle particelle 1125 e 1121 del Fg. 18 C.T. (area sulla quale è stato edificato il fabbricato urbano)
Importo: € 1.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Genua
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 14587

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Teramo il 05/08/2019
Reg. gen. 11434 - Reg. part. 8112
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Teramo il 28/12/2007

Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro [REDACTED]

NOTA: Con la presente annotazione veniva frazionato in quota l'importo del complessivo mutuo di cui alla nota di iscrizione n. 5395 del 28.12.2007 (di cui sopra), assegnando all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sub. n. 12 una quota capitale di € 120.000,00 con un montante di iscrizione pari ad € 240.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 5690 del 26.01.2007, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

- Permesso di Costruire in Variante n. 5922 del 28.11.2008 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

- Permesso di Costruire in Variante n. 5946 del 16.02.2009 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

La ditta esecutrice della costruzione ha presentato in data 05.08.2009 con protocollo n. 13309 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione della palazzina in questione; l'iter della pratica non è stato a tutt'oggi ultimato per la mancata integrazione di documentazione così come dalle richieste inoltrate dall'Ufficio Urbanistico comunale. Pertanto l'immobile in questione non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Come già più sopra dettagliatamente illustrato, durante il sopralluogo è emersa la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; al piano quarto sottotetto infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali "abitativi" ed il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per poter fruire dell'unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione al piano terzo ed al sovrastante piano sottotetto mansardato. E' possibile pervenire alla regolarizzazione di tali modifiche apportate, non come vani abitabili bensì come vani accessori di sgombero, attraverso pratica edilizia in sanatoria o Scia/Cila tardiva ; le spese relative da sostenere a carico del futuro aggiudicatario sono calcolate nell'apposito capitolo e per l'intero portate in detrazione dal valore dell'immobile stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la palazzina in cui sono ricomprese le unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato costituito Condominio. Per quanto potuto accertare il Signor [REDACTED], titolare dell'impresa di costruzioni realizzatrice dell'edificio si occupa del pagamento di tutte le forniture dello stesso e di quelle relative alla manutenzione dell'ascensore, chidendone poi il rimborso ai locatari e proprietari in ragione di € 30,00/mese. Non sussistono pertanto oneri condominiali e ratei passivi pregressi da saldare per il lotto trattato.

LOTTO 4 (QUATTRO)

LOTTO N. 4

Bene n. 4 - piena ed intera proprietà di locale di sgombero ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo sottotetto ed è composta unico ed ampio locale di deposito oltre a ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 100,04 ca, oltre a balcone della superficie di mq. 10,40 ca, il tutto confinante con vano scala comune, altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), proprietà [REDACTED] (sub 16), salvo altri e/o variati; il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 15 cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 48, rendita € 81,81.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato in data 30.07.2019, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED])

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i diritti della intera piena proprietà nella titolarità della signora [REDACTED].

La signora [REDACTED] è di stato civile coniugata con il signor [REDACTED] per matrimonio avvenuto in data [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] come risultante dall'estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato il 10.01.2020 dal Comune stesso ed allegato al presente elaborato. Dal documento si evince che il regime patrimoniale prescelto dagli sposi fu quello della separazione dei beni.

L'immobile in questione pertanto è stato acquistato dall'esecutata in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina in giro con vano scala comune, altra proprietà Angela Mauriello (sub. 11) e proprietà Pasquale Liccardo (sub. 16).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	48,51 mq	55,76 mq	1,00	55,76 mq	2,70 m	3° sottotetto

Locale di deposito	32,90 mq	44,28 mq	0,70	31,00 mq	1,50 m	3° sottotetto
Balcone scoperto	10,40 mq	10,40 mq	0,50	5,20 mq	0,00 m	3° sottotetto
Totale superficie convenzionale:				91,96 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2009 al 11/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 15 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 57 mq Rendita € 81,81 Piano 3
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED], proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549, Sub. 15 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 57 mq Rendita € 81,81 Piano 3

Il titolare catastale desunto dalla visura agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde a quello reale. Vengono riportati i dati catastali del NCEU costituiti a far data dal 29/01/2009 con la denuncia di fabbricato urbano.

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	1549	15		C2	2	48	57	81,81 €	3	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi NON corrisponde con la planimetria catastale per le modifiche interne apportate all'unità immobiliare, anche se risulta corrispondente con i dati identificativi rappresentati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza e di intempestività.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel

pignoramento immobiliare.

Si precisa infine che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori a destinazione di civile abitazione.

Esistono porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile non esistendo regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il tutto avente struttura portante in cemento armato. L'immobile è sito in Mosciano Sant'Angelo, Via P. Nenni. L'immobile è stato ultimato nel corso dell'anno 2009.

L'unità immobiliare d'interesse è un locale di sgombero, catastalmente di categoria C/2, di natura dunque non residenziale, ed è sita al piano terzo. All'unità immobiliare si ha accesso attraverso la scala condominiale, il relativo ascensore ed i corridoi condominiali. Esso si presenta in buono stato manutentivo con finiture di media qualità. Pur essendo un locale magazzino, l'immobile è stato modificato dalla proprietà, senza alcun titolo abilitativo; esso infatti viene normalmente utilizzato quale residenza e si sviluppa in un ingresso, un locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un locale ripostiglio ove l'altezza del soffitto spiovente non permette un'agevole fruizione delle superfici ed un balcone. L'altezza massima riscontrata è pari a mt. 2,70 mentre la minima è pari a mt 0,30.

Il bene ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità così come la parete attrezzata della cucina; nel bagno risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet e doccia. Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio dotati di vetro camera con persiane in p.v.c. e sono presenti finestre a tetto tipo Velux in bagno ed in camera da letto. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.

L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel balcone. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in alluminio verniciati in bianco.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera, il tutto in discreto stato di conservazione. E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città. Il balcone è pavimentato in piastrelle ceramiche ingelive e presenta parapetti in ringhiera di ferro lavorato e verniciato.

La scala condominiale è rivestita in lastre di marmo; l'ascensore risulta in buono stato e funzionante.

Si specifica infine, come sopra descritto, che nel corso del sopralluogo si è potuta verificare la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; nell'unità immobiliare infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali

“abitativi” ed il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per impropriamente ed illegittimamente poter fruire dell’unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione anziché normale locale di deposito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile risulta occupato e detenuto senza titolo dal Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED] che la utilizza quale casa di abitazione pur essendo l’immobile non destinato e non agibile per tale destinazione d’uso. Di conseguenza non è stato sottoscritto tra il Sig. [REDACTED] e la proprietà alcun contratto di locazione né a destinazione residenziale né a destinazione diversa. L’immobile, in carenza di contratto opponibile alla procedura, è pertanto da intendersi libero salvo diversa decisione in merito del Giudice dell’Esecuzione sull’istanza di occupazione sottoscritta e presentata al custode da parte dell’occupante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2010 al 19/12/2019	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Genua	11/01/2010	15995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	09/02/2010	2160	1241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L’immobile pignorato è stato oggetto di costruzione su area edificabile da parte dell’impresa Edile [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED], ad essa pervenuta per atto di compravendita per Notaio Nicola Genua rep. 11859 del 03.05.2006 trascritto in Teramo il 25.05.2006 al n. 5696 di Reg. Part.re e n. 9572 di Reg. Gen.le. Il bene risulta accampionato al N.C.E.U. dalla data di realizzazione e nella piena titolarità della [REDACTED] a far data dal 29.01.2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 31/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1 per il diritto della proprietà sulle particelle 1125 e 1121 del Fg. 18 C.T. (area sulla

quale è stato edificato il fabbricato urbano)
Importo: € 1.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Genua
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 14587

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Teramo il 05/08/2019
Reg. gen. 11434 - Reg. part. 8112
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]

NOTA: Con la presente annotazione veniva frazionato in quota l'importo del complessivo mutuo di cui alla nota di iscrizione n. 5395 del 28.12.2007 (di cui sopra), assegnando all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sub. n. 15, unitamente a quella identificata con il subalterno 9, una quota capitale di € 120.000,00 con un montante di iscrizione pari ad € 240.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 5690 del 26.01.2007, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5922 del 28.11.2008 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5946 del 16.02.2009 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);

La ditta esecutrice della costruzione ha presentato in data 05.08.2009 con protocollo n. 13309 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione della palazzina in questione; l'iter della pratica non è stato a tutt'oggi ultimato per la mancata integrazione di documentazione così come dalle richieste inoltrate dall'Ufficio Urbanistico comunale. Pertanto l'immobile in questione non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Come già più sopra dettagliatamente illustrato, durante il sopralluogo è emersa la difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale; nell'unità immobiliare infatti risultano realizzati divisori interni che permettono l'utilizzo dei vani ottenuti quali "abitativi" ed

il vano ripostiglio autorizzato, trasformato invece in un bagno, il tutto per poter fruire dell'unità immobiliare quale appartamento di civile abitazione. E' possibile pervenire alla regolarizzazione di tali modifiche apportate, non come vani abitabili bensì come vani accessori di sgombero, attraverso pratica edilizia in sanatoria o Scia/Cila tardiva ; le spese relative da sostenere a carico del futuro aggiudicatario sono calcolate nell'apposito capitolo e per l'intero portate in detrazione dal valore dell'immobile stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la palazzina in cui sono ricomprese le unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato costituito Condominio. Per quanto potuto accertare il Signor Mauro Chianese, titolare dell'impresa di costruzioni realizzatrice dell'edificio si occupa del pagamento di tutte le forniture dello stesso e di quelle relative alla manutenzione dell'ascensore, chidendone poi il rimborso ai locatari e proprietari in ragione di € 30,00/mese. Non sussistono pertanto oneri condominiali e ratei passivi pregressi da saldare per il lotto trattato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei quattro seguenti lotti, cos' come anche specificamente descritti nei capitoli precedenti:

LOTTO N. 1

Bene n. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, un bagno con antibagno e disimpegno, per una superficie commerciale di mq. 66,96 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 32,90 ca. e balcone della superficie di mq. 13,60 ca; l'appartamento confina in giro con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 7), proprietà [REDACTED] (sub. 10), salvo altri e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 9 cat. A/2, classe 2^, vani 4,5, rendita € 313,75.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di mercato stimato del bene: € 93.071,00

Il sottostante prospetto ha determinato il valore di stima sopra esposto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	84,61 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.071,00	100,00%	€ 93.071,00
				Valore di stima:	€ 93.071,00

Valore di stima lotto n. 1: € 93.071,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima lotto n. 1: € 69.803,25

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.100,00 il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale.

Il valore complessivo dei beni in procedura proposti per la vendita con il lotto n. 1, in considerazione

della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (formalità n. 5395/2007) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria;
- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (annotazione di restrizione - formalità n. 5395/2007)
- annotazione per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 8112/2019) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 364,00**. Infine, onde conformare nella sua totalità l'immobile a quanto risultante dagli allegati all'ultimo titolo edilizio appare opportuno quantificare I costi per la realizzazione delle opere edili necessarie alla formazione del vano antibagno, sulla base dei prezzi di mercato.

Pertanto si redige il seguente prospetto di preventivo dell'importo dell'opere da realizzare che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per sanare l'abuso esistente e da portare in detrazione sul valore finale di stima:

n.	Descrizione	Quantità	Importo unitario	Importo totale
1	Realizzazione di muratura in foglio in forati da 8 cm legati a malta cementizia	mq. 5,67	€ 24,00/mq.	€ 136,08
2	Intonaco civile interno sulle 2 facce della muratura	mq. 11,34	€ 22,00/mq	€ 249,48
3	Formazione di punto luce interno	n. 1	€ 70,00/ n.	€ 70,00
4	F. e p.o. di porta interna in legno impiallacciato nobilitato colore noce tanganica compreso controtelaio e maniglieria.	n. 1	€ 290,00/ n.	€ 290,00
5	F. e p.o. di battiscopa in listelli ceramici compresa stuccatura dei giunti.	ml. 4,20	€ 12,00/ ml.	€ 50,04
Importo complessivo opere edili				€ 795,96

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 1 è pari ad € 68,643,29 e dunque, in cifra tonda, € 68.600.00 (diconsi euro sessantottomila-seicento/00 centesimi).

LOTTO N. 2

Bene n. 2 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune ed altra proprietà [REDACTED] (sub. 15), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto

l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con proprietà ██████████ (sub. 12), salvo altri e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 11 cat. A/2, classe 2^, vani 4,0, rendita € 278,89.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di mercato stimato del bene: € 149.699,00

Il sottostante prospetto ha determinato il valore di stima sopra esposto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	136,09 mq	1.100,00 €/mq	€ 149.699,00	100,00%	€ 149.699,00
				Valore di stima:	€ 149.699,00

Valore di stima lotto n. 2: € 149.699,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima lotto n. 2: € 112.274,25

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.100,00 il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale.

Il valore complessivo dei beni in procedura proposti per la vendita con il lotto n. 2, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (formalità n. 5395/2007) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria;
- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (annotazione di restrizione - formalità n. 5395/2007)

- annotazione per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 8112/2019) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € 364,00. Inoltre è opportuno portare in detrazione dal valore di stima sopra indicato I costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà affrontare per regolarizzare le difformità interne relative alle tramezzature eseguite al piano quarto sottotetto in difformità dal progetto autorizzato così specificamente descritte nel corpo della perizia; la "sanatoria" potrebbe essere eseguita attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività tardiva sulla base dei disposti del D.P.R. 380/2001 ed i relativi costi sono così presuntivamente riassumibili:

- Oneri tecnici professionista per redazione pratica edilizia e relativi adeguamenti catastali per variazione con pratica Docfa: € 1.600,00;
- Sanzioni per S.C.I.A. tardiva pari al doppio del minimo previsto di € 516,46 e dunque pari ad € 1.032,91;
- Marche da bollo e diritti di istruttoria comunali € 150,00.

Il totale da portare in detrazione dal valore di stima per il perfezionamento della sanatoria delle difformità edilizie presenti sul bene in vendita sono quindi pari ad € 2.782,91.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 2 è pari ad € 109.127,34 e dunque, in cifra tonda, € 109.100.00 (diconsi euro centonovemilacento/00 centesimi).

LOTTO N. 3

Bene n. 3 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 16), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), salvo altri e/o variati; il tutto è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 12 cat. A/2, classe 2[^], vani 3,5, rendita € 244,03.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di mercato stimato del bene: € 149.699,00

Il sottostante prospetto ha determinato il valore di stima sopra esposto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	136,09 mq	1.100,00 €/mq	€ 149.699,00	100,00%	€ 149.699,00
				Valore di stima:	€ 149.699,00

Valore di stima lotto n. 3: € 149.699,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima lotto n. 3: € 112.274,25

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.100,00 il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale.

Il valore complessivo dei beni in procedura proposti per la vendita con il lotto n. 3, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (formalità n. 5395/2007) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria;
- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (annotazione di restrizione - formalità n. 5395/2007)
- annotazione per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 8112/2019) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 364,00**. Inoltre è opportuno portare in detrazione dal valore di stima sopra indicato I costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà affrontare per regolarizzare le difformità interne relative alle tramezzature eseguite al piano quarto sottotetto in difformità dal progetto autorizzato così specificamente descritte nel corpo della perizia; la "sanatoria" potrebbe essere eseguita attraverso la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività tardiva sulla base dei disposti del D.P.R. 380/2001 ed i relativi costi sono così presuntivamente riassumibili:

- Oneri tecnici professionista per redazione pratica edilizia e relativi adeguamenti catastali per variazione con pratica Docfa: € 1.600,00;
- Sanzioni per S.C.I.A. tardiva pari al doppio del minimo previsto di € 516,46 e dunque pari ad € 1.032,91;
- Marche da bollo e diritti di istruttoria comunali € 150,00.

Il totale da portare in detrazione dal valore di stima per il perfezionamento della sanatoria delle difformità edilizie presenti sul bene in vendita sono quindi pari ad **€ 2.782,91**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 3 è pari ad €

109.127,34 e dunque, in cifra tonda, € 109.100,00 (diconsi euro centonovemila-cento/00 centesimi).

LOTTO N. 4

Bene n. 4 - piena ed intera proprietà di locale di sgombero ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo sottotetto ed è composta unico ed ampio locale di deposito oltre a ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 100,04 ca, oltre a balcone della superficie di mq. 10,40 ca, il tutto confinante con vano scala comune, altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), proprietà [REDACTED] (sub 16), salvo altri e/ o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 15 cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 48, rendita € 81,81.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore di mercato stimato del bene: € 50.578,00.

Il sottostante prospetto ha determinato il valore di stima sopra esposto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni	91,96 mq	550,00 €/mq	€ 50.578,00	100,00%	€ 50.578,00
				Valore di stima:	€ 50.578,00

Valore di stima lotto n. 4: € 50.578,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima lotto n. 4: € 37.933,50

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 550,00 il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale.

Il valore complessivo dei beni in procedura proposti per la vendita con il lotto n. 4, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (formalità n. 5395/2007) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria;
- annotazione per restrizione dei beni su ipoteca volontaria (annotazione di restrizione - formalità n. 5395/2007)
- annotazione per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 8112/2019) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 364,00**. Inoltre è opportuno portare in detrazione dal valore di stima sopra indicato I costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà affrontare per regolarizzare le difformità interne relative alle tramezzature eseguite al piano quarto sottotetto in difformità dal progetto autorizzato così specificamente descritte nel corpo della perizia; la "sanatoria" potrebbe essere eseguita attraverso la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività tardiva sulla base dei disposti del D.P.R. 380/2001 ed i relativi costi sono così presuntivamente riassumibili:

- Oneri tecnici professionista per redazione pratica edilizia e relativi adeguamenti catastali per variazione con pratica Docfa: € 1.600,00;
- Sanzioni per S.C.I.A. tardiva pari al doppio del minimo previsto di € 516,46 e dunque pari ad € 1.032,91;
- Marche da bollo e diritti di istruttoria comunali € 150,00.

Il totale da portare in detrazione dal valore di stima per il perfezionamento della sanatoria delle difformità edilizie presenti sul bene in vendita sono quindi pari ad **€ 2.782,91**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto n. 4 è pari ad € 34.786,59 e dunque, in cifra tonda, € 34.800.00 (diconsi euro trentaquattromila-ottocento/00 centesimi).

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.

Giulianova, li 03/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Marcello Stampatori



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Stampatori".

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **LOTTO N. 1**

Bene n. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, un bagno con antibagno e disimpegno, per una superficie commerciale di mq. 66,96 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 32,90 ca. e balcone della superficie di mq. 13,60 ca; l'appartamento confina in giro con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 7), proprietà [REDACTED] (sub. 10), salvo altri e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 9 cat. A/2, classe 2^, vani 4,5, rendita € 313,75.

Prezzo base d'asta: € 68.600,00

LOTTO 2

- **LOTTO N. 2**

Bene n. 2 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune ed altra proprietà [REDACTED] (sub. 15), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con proprietà [REDACTED] (sub. 12), salvo altri e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 11 cat. A/2, classe 2^, vani 4,0, rendita € 278,89.

Prezzo base d'asta: € 109.100,00

LOTTO 3

- **LOTTO N. 3**

Bene n. 3 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'appartamento è ubicato al piano terzo e quarto sottotetto ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un w.c. ed un disimpegno al piano terzo per una superficie commerciale di mq. 64,38 ca, oltre a loggia della superficie di mq. 29,90 ca. e balcone della superficie di mq. 10,72 ca, il tutto confinante con vano scala comune, proprietà [REDACTED] (sub. 16), salvo altri e/o variati; al piano quarto sottotetto l'appartamento si compone di locali di sgombero della superficie commerciale di mq. 119,56 ca. e balcone della superficie di mq. 8,80 e confina con altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), salvo altri

e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 12 cat. A/2, classe 2^, vani 3,5, rendita € 244,03.

Prezzo base d'asta: € 109.100,00

LOTTO 4

- **LOTTO N. 4**

Bene n. 4 - piena ed intera proprietà di locale di sgombero ubicato nel Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo sottotetto ed è composta unico ed ampio locale di deposito oltre a ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 100,04 ca, oltre a balcone della superficie di mq. 10,40 ca, il tutto confinante con vano scala comune, altra proprietà [REDACTED] (sub. 11), proprietà [REDACTED] (sub 16), salvo altri e/o variati; il tutto é riportato al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio 18, p.lla 1549, sub 15 cat. C/2, classe 2^, consistenza mq. 48, rendita € 81,81.

Prezzo base d'asta: € 34.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni 12		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1549, Sub. 9, Categoria A2	Superficie convenzio nale	84,61 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.100,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni 12		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1549, Sub. 11, Categoria A2	Superficie convenzio nale	136,09 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo e quarto sottotetto di un fabbricato sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.100,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni 12		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1549, Sub. 12, Categoria A2	Superficie convenzio nale	136,09 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terzo e quarto sottotetto di un fabbricato sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.800,00

Bene N° 4 - Locale di deposito			
Ubicazione:	Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni 12		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1549, Sub. 9, Categoria A2	Superficie convenzio nale	91,96 mq
Descrizione:	Locali di sgombero ubicati al piano quarto sottotetto di un fabbricato sito in Mosciano Sant'Angelo (TE) - Via Pietro Nenni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

PER TUTTI I 4 LOTTI IN VENDITA N. 1, 2, 3 E 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1 per il diritto della proprietà sulle particelle 1125 e 1121 del Fg. 18 C.T. (area sulla quale è stato edificato il fabbricato urbano)
Importo: € 1.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Genua
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 14587

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Teramo il 05/08/2019
Reg. gen. 11434 - Reg. part. 8112
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 srl
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - Annotazione ad iscrizione frazionamento mutuo in quota**
Iscritto a Teramo il 28/12/2007
Reg. gen. 24209 - Reg. part. 5395
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente