
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Ignazio Florindo, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2016 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

In data 03/12/2016, il sottoscritto Geom. D'Ignazio Florindo, con studio in Vico Storto, 12 - 64036 - Cellino Attanasio (TE), email studiotecnico_dignazio@tin.it, PEC florindo.d.ignazio@geopec.it, Tel. 0861 668203, Fax 0861 668203, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1

DESCRIZIONE

L'appartamento è ubicato all'interno di una palazzina composta da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE).

Al piano terra della suddetta palazzina sono ubicati locali commerciali adibiti a bar.

Si accede alla palazzina dalla Via Po, prima della rotonda che porta all'ospedale civile Mazzini di Teramo, lato sinistro direzione Teramo centro.

Il complesso immobiliare è recintato, in gran parte, con un muretto in calcestruzzo cementizio e sovrastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova all'interno di un'area ben delimitata, con ingresso pedonale e citofono esterno, cancello in ferro coperto con tettino, struttura portante e copertura in legno.

L'appartamento posto al 2° piano interno 8, piano 2 e piano primo sottostrada (S1), compreso n° 2 fondaci e garage con ingresso indipendente dall'esterno, dove è ubicato anche un'area esterna di uso esclusivo, con accesso aperto, anche da Viale Crispi, non regolarmente autorizzato.

All'appartamento si accede da Via Po n°84 ed attraverso una gradinata in comune si accede al 2° piano, privo di ascensore. L'appartamento ha due portoni d'ingresso dal pianerottolo delle scale del 2° piano. I due portoni blindati d'ingresso all'appartamento, posti sul pianerottolo della gradinata in comune e la disposizione dei vani all'interno, fanno presumere che l'appartamento oggetto di esecuzione è formato dalla fusione di n° 2 unità immobiliari, così come realizzato dalla costruzione iniziale della palazzina. L'appartamento si compone di un vano ingresso di grandi dimensioni formato da n° 2 vani riuniti, da n° 4 camere da letto, un corridoio, un disimpegno, un ripostiglio, n°2 bagni, n°1 cucina, e n° 4 balconi disposti ai tre lati della palazzina, e al piano primo sottostrada, n° 2 vani fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo, con accesso anche da viale Crispi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'immobile è pervenuto ai Sigg. **** Omissis ****, per diritti pari ad un mezzo ciascuno, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Vincenti del 30 settembre 1986, rep. n° 44864 trascritto a Teramo in data 08.10.1986 al n° 6906 di formalità in regime di comunione legale dei beni.

Esiste un verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Teramo il 25 ottobre 2010 Rep. n°842 e trascritto a Teramo il 25.10.2010 al N°10237.

Esiste un verbale di pignoramento emesso da Tribunale di Teramo il 14 aprile 2016 Rep. n° 1429 e trascritto a Teramo il 09.06.2016 al N° 5404

Esiste l'atto di separazione dei beni a rogito notaio Mastrolilli Maria Teresa del 20.05.2013 tra i Coniugi **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate di Atri il 28.05.2013 al n° 782 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Teramo in data 28.05.2013 al Reg. Gen. n. 7097 e Reg. Part. 5305-

CONFINI

L'appartamento, con annesso garage e n° 2 fondaci confina con: vano scale comune a tutti i condomini, proprietà Ruggiero Maria Concetta al piano 2° e al piano seminterrato, proprietà Andreoni-Gianchini, proprietà Eusebio -Di Sabatino, proprietà Di Eusebio-Zilli, tutti al piano seminterrato, salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,25 mq	134,29 mq	1,00	134,29 mq	2,73 m	secondo
Balcone scoperto	25,22 mq	26,31 mq	0,25	6,58 mq	2,73 m	secondo
Autorimessa	12,30 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	2,75 m	S1



Cantina	6,45 mq	7,82 mq	0,20	1,56 mq	2,75 m	S1
Cantina	6,45 mq	7,82 mq	0,20	1,56 mq	2,75 m	S1
Cortile	54,67 mq	54,67 mq	0,18	9,84 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				158,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,03 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, fa parte di una palazzina residenziale.

a) Appartamento posto al 2° piano, distinto con il numero interno 8, formato da ingresso-soggiorno, n° 4 camere da letto, n° 2 bagni, un ripostiglio, un corridoio, un disimpegno, una cucina e n° 4 balconi ubicati su tre lati del fabbricato e comprende anche N°2 fondaci, un garage ed un'area ad uso esclusivo ma classificato bene comune non censibile ubicati al piano seminterrato.

Circa la superficie lorda dell'appartamento, si precisa che è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari ed il vano scale in comune. La superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dell'appartamento è stata considerata la superficie lorda mentre è stata applicato un coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1986 al 20/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. u, Fg. 62, Part. 686, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 999,34 Piano S1-2
Dal 20/05/2013 al 12/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 62, Part. 686, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale :162 mq. Totale escluse aree scoperte :149 Rendita € 999,34 Piano S1-2

I dati Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	686	13	1	A2	2	9 vani	totale : mq.162; Totale escluse aree scoperte 149	999,34	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si Precisa che l'area esterna al fabbricato, piano primo sottostrada, di uso esclusivo dei titolari della particella in esecuzione immobiliare è classificata catastalmente come subalterno 4 della particella 686 del fog. 62 del Comune di Teramo, censita in catasto fabbricati di detto Comune come: "corte esclusiva del Subalterno 13 della suddetta particella 686"

PATTI

Non vi sono patti o condizioni particolari da evidenziare, se non quelli derivanti dagli obblighi e regolamenti condominiali.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina dove è ubicato l'appartamento è situata in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE).

L'area su cui insiste la palazzina è recintata in parte con muretti di calcestruzzo cementizio e sovrastante rete metallica e l'accesso da viale Crispi è aperto.

L'appartamento è situato al 2° piano, interno 8, e piano primo sottostrada dove sono ubicati n°2 fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo dell'immobile eseguito.

La palazzina dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composta da n°4 piani fuori terra oltre al piano primo sottostrada.

Per accedere all'appartamento oggetto di esecuzione, dalla tettoia esterna, posto in confine con la Via Po, è necessario percorrere un'area condominiale, al fine di raggiungere il portone d'ingresso della palazzina e percorrendo il vano scale, si raggiunge il piano secondo, dove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione.

Tutta la palazzina è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi di manutenzione edilizia.



PARTI COMUNI

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini :

-La superficie dell'area interna degli ingombri del corpo di fabbrica dove è ubicato l'immobile in esecuzione.

-Il vano scala è comune a tutti i proprietari delle unità immobiliari che comprende la palazzina.

-L'intero perimetro della recinzione che comprende l'intero condominio.

Le parti comune all'immobile oggetto di esecuzione sono: l'accesso pedonale con cancello e tettoia d'ingresso e tutta l'area condominiale circostante alla palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le servitù che gravano sull'immobile oggetto di esecuzione sono riportati esclusivamente nel regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali allegato all'atto a rogito del Notaio Vincenti in data 30.09.1986 Rep. n. 44864, trascritto a Teramo in data 08.10.1986 al N° 6906 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutta la palazzina ,composta da un corpo di fabbrica, è servita da un solo vano scale, privo di ascensore. Tutta la palazzina è stata realizzata con struttura portante in cemento armato realizzato in loco con la tamponatura realizzata in blocchi di laterizio.

Le pareti esterne alla palazzina sono realizzate con intonaco a base cemento con pittura a base di silicati.

I parapetti dei balconi sono realizzati in ferro verniciati.

La copertura dell'intera palazzina è a due falde del tipo a capanna in calcestruzzo cementizio.

L'unica scala serve l'intera palazzina su n° 4 piani compreso il piano mansarda, oltre al piano primo sottostrada, si compone di n° 1 appartamento al piano terra e un locale commerciale con attività di Bar e tettoie esterne di uso all'attività commerciale, n° 2 appartamenti al piano primo, n° 2 appartamenti al piano secondo , n° 2 appartamenti al piano terzo ed un appartamento al piano quarto, (mansarda).

Le alzate e le pedate sono in marmo trano ed il vano scale è privo di ascensore, la ringhiera in tavole di legno lucidato, sorretti da piantoni di ferro verniciato, ben ancorate alle solette delle scale di calcestruzzo, il tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento, ha un'altezza netta interna di ml.2,725 con n° 2 accessi dal pianerottolo del vano scale al piano secondo, è costituito da un numero interno 8, formato da ingresso-soggiorno, n° 4 camere da letto, n° 2 bagni, un ripostiglio, un corridoio, un disimpegno, una cucina e n° 4 balconi ubicati su tre lati del fabbricato e comprende anche N°2 fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo dell'appartamento oggetto di esecuzione, ma classificato bene comune non censibile con la dicitura di corte esclusivo del sub 13, ubicati al primo piano sottostrada.

L'accesso al garage carrabile o pedonale può avvenire sia dalla via Po, attraverso un tratto di discesa di uso comune a tutti i condomini e sia da Viale Crispi, di uso esclusivo non autorizzato.

Il portone d'ingresso alla palazzina è in alluminio con riquadri di vetro oscurato.

-I portoni d'ingresso, n°2, dell'appartamento sono del tipo blindato, con serrature a doppia mandata, rinforzati all'interno, completi di defender e spioncino, di colore noce.

-Le porte interne sono in legno massello tipo inglese, con riquadri, di colore noce.

-L'impianto della luce è sottotraccia, completo di interruttore magnetotermico e differenziale per prese e luci, il citofono con apertura elettrica del portone condominiale e del cancello d'ingresso, sulla tettoia esterna.



-I pavimenti di tutti i vani, escluso i bagni, sono realizzati in lastre di marmo trano, delle dimensioni di cm.20.x cm.50, mentre quelli dei bagni sono formati da mattonelle delle dimensioni di cm.20x cm.20, tutti i battiscopa sono in legno, escluso i bagni.

-Il riscaldamento è autonomo con Caldaia marca Vaillant, pensile situata all'esterno del balcone lato est, con alimentazione a gas, ed impianto di riscaldamento sottotraccia, con radiatori in ghisa, situati al di sotto dei parapetti delle finestre di ogni vano.

-Le finestre sono in ottimo stato di conservazione, realizzati in legno duglas con vetrocamera, tapparelle in plastica PVC.

-Il bagno principale è composto da tazza, bidet, lavabo con colonna a terra, vasca idromassaggio Teuco e doccia con cabina in materiale acrilico e rivestimento alle pareti con mattonelle di ceramica maiolicate delle dimensioni di cm 20xcm 20 fino all'altezza di ml. 2,00 da terra, tutti i sanitari sono di colore bianco con rubinetteria del tipo medio, funzionante ed in buono stato di conservazione.

-Il bagno secondario è composto da tazza, bidet, lavabo con colonna a terra, e piatto doccia di cm.70 x cm 70, completo di Box doccia funzionante con parete scorrevoli di materiale acrilico. Tutte le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica maiolicate delle dimensioni di cm.,20 x cm.20 fino all'altezza di ml. 2.00 da terra, tutti i sanitari sono di colore bianco, con rubinetteria del tipo medio il tutto funzionante ed in buono stato di conservazione.

-I quattro balconi sono disposti su tre lati del fabbricato, di cui n°2 al servizio del vano ingresso-soggiorno, n° 1 al servizio del vano cucina e n° 1 al servizio del vano camera.

-I balconi hanno superficie complessiva netta di metri quadrati $:(4,23+5,20+8,70+7,09)=mq. 25,20$, la pavimentazione è formata da mattonelle di gres ceramica delle dimensioni di cm.10 x cm 20, con ringhiere in ferro verniciato dell'altezza da terra di ml.0,90.

-I n° 2 fondaci sono ubicati al piano primo sottostrada e vi si accede dall'androne del vano scale, attraverso un corridoio in comune con gli altri condomini. I portoni d'ingresso sono in lamiera di ferro zincato. I pavimenti sono in ceramica monocottura delle dimensioni cm.33xcm.33.

I suddetti vani fondaci hanno una larghezza ciascuna di ml. 2,15 per una profondità di ml. 3,00, per una superficie netta complessiva di mq. 6,45 cadauno e quindi per un complessivo di mq. 12,90 e sono munito di impianto luce sottotraccia.

-Il garage è ubicato al piano primo sottostrada, nelle immediate vicinanze di un fondaco ed in adiacenza all'area esterna di uso esclusivo dell'esecutato. L'accesso avviene sia dalla rampa in comune a tutti i condomini da viale Po e sia da Viale Crispi non autorizzato. Il pavimento è in battuto di cemento, completo di impianto luce esterno, impianto acqua e tutte le pareti e il soffitto sono intonacate e pitturate con tinta ci colore bianco. Ha una dimensione di ml. 4,92 x ml. 2,50, con una superficie complessiva di mq. 12,30.

-L'area esterna, corte esclusiva del sub 13, risulta pavimentata con betonella, chiaramente individuabile in loco. Ha una superficie complessiva di mq. 54,67.Viene usata dai proprietari della sub 13 ad uso aprcheggio macchine e deposito.

L'appartamento compreso gli annessi, fondaci e garage, di cui è oggetto l'esecuzione, sono funzionanti in tutte le loro parti e sono in buono stato di conservazione e manutenzione e non necessitano di nessun intervento edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** coniugi ed è nella loro piena ed esclusiva disponibilità.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1986 al 20/05/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenti	30/09/1986	44864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/06/1986	9216	6906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2013 al 16/08/2016	**** Omissis ****	separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mastrolilli Maria Teresa	20/05/2013	25924	9860
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	28/05/2013	7097	5305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate Atri	28/05/2013	782			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In Data 20.05.2013 è stato stipulato un atto di SEPARAZIONE DEI BENI a rogito Notaio Maria Teresa Mastrolilli, tra i coniugi:**** Omissis **** registrato all'agenzia delle Entrate di Atri il 28.05.2013 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 28.05.2013 al Reg. gen. n. 7096 e Reg. Part. n. 5305-La copia



del presente atto sarà inserito in perizia come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 16/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca convenzionale** derivante da Atto pubblico Amministrativo
Iscritto a Teramo il 24/02/1987
Reg. gen. 2246 - Reg. part. 230
Quota: 1/2
Importo: € 18.592,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.329,14
Interessi: € 8.263,31
Percentuale interessi: 14,00 %
Rogante: notaio vincenti
Data: 12/02/1987
N° repertorio: 47405
Note: La cancellazione è prescritta nel ventennio.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/05/2010
Reg. gen. 7215 - Reg. part. 1947
Quota: 1/2
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 171.360,09
Rogante: tribunale di teramo
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 637
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 19/05/2010
Reg. gen. 8110 - Reg. part. 2201
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 384.690,15
Spese: € 22.091,48
Interessi: € 93.218,37
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: tribunale di teramo
Data: 13/05/2010



N° repertorio: 742

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 22/07/2010

Reg. gen. 12515 - Reg. part. 3392

Quota: 1/2

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 152.114,95

Rogante: tribunale di teramo

Data: 14/07/2010

N° repertorio: 1061

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 01/09/2010

Reg. gen. 14558 - Reg. part. 3893

Quota: 1/2

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 295.688,34

Rogante: tribunale di teramo

Data: 17/08/2010

N° repertorio: 1229

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 01/09/2010

Reg. gen. 14557 - Reg. part. 3892

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.039,90

Rogante: tribunale di teramo

Data: 17/08/2010

N° repertorio: 1227

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 09/09/2010

Reg. gen. 15141 - Reg. part. 8700

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 09/06/2016

Reg. gen. 7828 - Reg. part. 5404

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 21/09/2016

Reg. gen. 12164 - Reg. part. 8320

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 28/10/2016

Reg. gen. 17830 - Reg. part. 10237

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari a € 350,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina è ubicata in area identificata dal vigente P.R.G. del Comune di Teramo come area B11- Zone edificate sature in aree urbane.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La palazzina ad uso abitativo, dove è ubicata l'immobile oggetto di esecuzione, è stata realizzata con concessione edilizia n° 1256 del 02.03.1981 e successiva 1^ variante in corso d'opera n° 2428 del 26.09.1983 e successiva 2^ variante n° 3344 del 26.12.1986, rilasciati dal Comune di Teramo.

L'AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA', per l'intera Palazzina, è stata rilasciata dal Comune di Teramo con i numeri 89 e 49 del 08.06.1987.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'all'ultima autorizzazione rilasciatoa da Comune di Teramo.

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta conforme alla piantina catastale attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I vincoli che insistono sull'immobile oggetto di esecuzione sono rappresentati da quelli derivanti dal regolamento condominiale, e annesse tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, soggetto a tassa di registro.

L'immobile oggetto di esecuzione, l'appartamento ubicato al 2° piano compreso n° 2 fondaci, un garage e l'area di uso esclusivo al piano primo sottostrada, formano un unico lotto e la vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è un privato.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed



infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1

L'appartamento è ubicato all'interno di una palazzina composta da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE). Al piano terra della suddetta palazzina sono ubicati locali commerciali adibiti a bar. Si accede alla palazzina dalla Via Po, prima della rotonda che porta all'ospedale civile Mazzini di Teramo, lato sinistro direzione Teramo centro. Il complesso immobiliare è recintato, in gran parte, con un muretto in calcestruzzo cementizio e sovrastante ringhiera in ferro. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova all'interno di un'area ben delimitata, con ingresso pedonale e citofono esterno, cancello in ferro coperto con tettino, struttura portante e copertura in legno. L'appartamento posto al 2° piano interno 8, piano 2 e piano primo sottostrada (S1), compreso n° 2 fondaci e garage con ingresso indipendente dall'esterno, dove è ubicato anche un'area esterna di uso esclusivo, con accesso aperto, anche da Viale Crispi, non regolarmente autorizzato. All'appartamento si accede da Via Po n°84 ed attraverso una gradinata in comune si accede al 2° piano, privo di ascensore. L'appartamento ha due portoni d'ingresso dal pianerottolo delle scale del 2° piano. I due portoni blindati d'ingresso all'appartamento, posti sul pianerottolo della gradinata in comune e la disposizione dei vani all'interno, fanno presumere che l'appartamento oggetto di esecuzione è formato dalla fusione di n° 2 unità immobiliari, così come realizzato dalla costruzione iniziale della palazzina. L'appartamento si compone di un vano ingresso di grandi dimensioni formato da n° 2 vani riuniti, da n° 4 camere da letto, un corridoio, un disimpegno, un ripostiglio, n°2 bagni, n°1 cucina, e n° 4 balconi disposti ai tre lati della palazzina, e al piano primo sottostrada, n° 2 vani fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo, con accesso anche da viale Crispi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 686, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 79.000,00

Per la stima degli immobili urbani in esame, si ritiene che il metodo più appropriato sia quello di determinare il valore sulla base dei prezzi unitari a metro quadrato, correnti sul mercato della zona. Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame.

Le stime a metro quadrato per vano, sono infatti attualmente le più sovente adottate nelle valutazioni di fabbricati urbani o ritenuti tali. Poiché tali prezzi unitari sono elaborati e discriminati opportunamente per tipi di fabbricati, arrivando così a risultati attendibili, si ritiene pertanto giusto nella valutazione seguire il criterio innanzi precisato, applicando prezzi unitari correnti sul mercato locale, opportunamente adattabili alle condizioni intrinseche ed estrinseche, lo stato di possesso, la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'osservatorio dei mercati immobiliari opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio e di altri fattori che incidenti sugli immobili oggetto della presente stima.

Detti prezzi perciò tengono conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, dell'ubicazione demografica del fabbricato, e del suo stato di conservazione, della posizione dell'immobile nei confronti della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1	158,03 mq	1.000,00 €/mq	€ 158.030,00	50,00	€ 79.000,00
Valore di stima:					€ 79.000,00

Valore di stima: € 79.000,00

Deprezzamento del 35,00 %

Valore finale di stima: € 51.000,00

Per la stima degli immobili urbani in esame, si ritiene che il metodo più appropriato sia quello di determinare il valore sulla base dei prezzi unitari a metro quadrato, correnti sul mercato della zona. Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame.

Le stime a metro quadrato per vano, sono infatti attualmente le più sovente adottate nelle valutazioni di fabbricati urbani o ritenuti tali. Poiché tali prezzi unitari sono elaborati e discriminati opportunamente per tipi di fabbricati, arrivando così a risultati attendibili, si ritiene pertanto giusto nella valutazione seguire il criterio innanzi precisato, applicando prezzi unitari correnti sul mercato locale, opportunamente adattabili alle condizioni intrinseche ed estrinseche, lo stato di possesso, la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'osservatorio dei mercati immobiliari opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio e di altri fattori che incidono sugli immobili oggetto della presente stima. Detti prezzi perciò tengono conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, dell'ubicazione demografica del fabbricato, e del suo stato di conservazione, della posizione dell'immobile nei confronti della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Non sono emersi riserve o particolarità da segnalare.

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.

Cellino Attanasio, li 06/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Ignazio Florindo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di separazione (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Piantina catastale (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico con elenco subalterni (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica della particella n° 686 sub 13 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura particella 686 sub 4 (corte esclusiva del sub 13) (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n° 1256 del 02.03.1981 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n°2428 del 26.09.1983 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in variante n°3344 del 29.12.1986 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato alla C.E. n° 3344 del 29.12.1986 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 1°- Certificato di abitabilità n° 89 del 14.09.1986 (Aggiornamento al 06/09/2017)



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 2° certificato di abitabilità n° 49 del 08.06.1987 (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 22 Foto - Servizio fotografico (Aggiornamento al 06/09/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 06/09/2017)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1
L'appartamento è ubicato all'interno di una palazzina composta da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE). Al piano terra della suddetta palazzina sono ubicati locali commerciali adibiti a bar. Si accede alla palazzina dalla Via Po, prima della rotonda che porta all'ospedale civile Mazzini di Teramo, lato sinistro direzione Teramo centro. Il complesso immobiliare è recintato, in gran parte, con un muretto in calcestruzzo cementizio e sovrastante ringhiera in ferro. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova all'interno di un'area ben delimitata, con ingresso pedonale e citofono esterno, cancello in ferro coperto con tettino, struttura portante e copertura in legno. L'appartamento posto al 2° piano interno 8, piano 2 e piano primo sottostrada (S1), compreso n° 2 fondaci e garage con ingresso indipendente dall'esterno, dove è ubicato anche un'area esterna di uso esclusivo, con accesso aperto, anche da Viale Crispi, non regolarmente autorizzato. All'appartamento si accede da Via Po n°84 ed attraverso una gradinata in comune si accede al 2° piano, privo di ascensore. L'appartamento ha due portoni d'ingresso dal pianerottolo delle scale del 2° piano. I due portoni blindati d'ingresso all'appartamento, posti sul pianerottolo della gradinata in comune e la disposizione dei vani all'interno, fanno presumere che l'appartamento oggetto di esecuzione è formato dalla fusione di n° 2 unità immobiliari, così come realizzato dalla costruzione iniziale della palazzina. L'appartamento si compone di un vano ingresso di grandi dimensioni formato da n° 2 vani riuniti, da n° 4 camere da letto, un corridoio, un disimpegno, un ripostiglio, n°2 bagni, n°1 cucina, e n° 4 balconi disposti ai tre lati della palazzina, e al piano primo sottostrada, n° 2 vani fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo, con accesso anche da viale Crispi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 686, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La palazzina è ubicata in area identificata dal vigente P.R.G. del Comune di Teramo come area B11- Zone edificate sature in aree urbane.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Po n. 84 , interno 8, piano 2°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 686, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	158,03 mq
Stato conservativo:	La palazzina dove è ubicato l'appartamento è situata in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE). L'area su cui insiste la palazzina è recintata in parte con muretti di calcestruzzo cementizio e sovrastante rete metallica e l'accesso da viale Crispi è aperto. L'appartamento è situato al 2° piano, interno 8,e piano primo sottostrada dove sono ubicati n°2 fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo dell'immobile esecutato. La palazzina dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composta da n°4 piani fuori terra oltre al piano primo sottostrada. Per accedere all'appartamento oggetto di esecuzione, dalla tettoia esterna, posto in confine con la Via Po, è necessario percorrere un'area condominiale, al fine di raggiungere il portone d'ingresso della palazzina e percorrendo il vano scale, si raggiunge il piano secondo, dove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione. Tutta la palazzina è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi di manutenzione edilizia.		
Descrizione:	L'appartamento è ubicato all'interno di una palazzina composto da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato,in via Po n°84 del Comune di Teramo(TE). Al piano terra della suddetta palazzina sono ubicati locali commerciali adibiti a bar. Si accede alla palazzina dalla Via Po, prima della rotonda che porta all'ospedale civile Mazzini di Teramo, lato sinistro direzione Teramo centro. Il complesso immobiliare è recintato, in gran parte, con un muretto in calcestruzzo cementizio e sovrastante ringhiera in ferro. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova all'interno di un'area ben delimitata, con ingresso pedonale e citofono esterno, cancello in ferro coperto con tettino,struttura portante e copertura in legno. L'appartamento posto al 2° piano interno 8, piano 2 e piano primo sottostrada (S1), compreso n° 2 fondaci e garage con ingresso indipendente dall'esterno, dove è ubicato anche un'area esterna di uso esclusivo, con accesso aperto, anche da Viale Crispi, non regolarmente autorizzato. All'appartamento si accede da Via Po n°84 ed attraverso una gradinata in comune si accede al 2° piano, privo di ascensore. L'appartamento ha due portoni d'ingresso dal pianerottolo delle scale del 2° piano. I due portoni blindati d'ingresso all'appartamento, posti sul pianerottolo della gradinata in comune e la disposizione dei vani all'interno, fanno presumere che l'appartamento oggetto di esecuzione è formato dalla fusione di n° 2 unità immobiliari, così come realizzato dalla costruzione iniziale della palazzina. L'appartamento si compone di un vano ingresso di grandi dimensioni formato da n° 2 vani riuniti, da n° 4 camere da letto, un corridoio, un disimpegno, un ripostiglio, n°2 bagni, n°1 cucina, e n° 4 balconi disposti ai tre lati della palazzina, e al piano primo sottostrada, n° 2 vani fondaci, un garage ed un'area esterna di uso esclusivo, con accesso anche da viale Crispi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** coniugi ed è nella loro piena ed esclusiva disponibilità.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca convenzionale** derivante da Atto pubblico Amministrativo
Iscritto a Teramo il 24/02/1987
Reg. gen. 2246 - Reg. part. 230
Quota: 1/2
Importo: € 18.592,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.329,14
Interessi: € 8.263,31
Percentuale interessi: 14,00 %
Rogante: notaio vincenti
Data: 12/02/1987
N° repertorio: 47405
Note: La cancellazione è prescritta nel ventennio.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/05/2010
Reg. gen. 7215 - Reg. part. 1947
Quota: 1/2
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 171.360,09
Rogante: tribunale di teramo
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 637
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 19/05/2010
Reg. gen. 8110 - Reg. part. 2201
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 384.690,15
Spese: € 22.091,48
Interessi: € 93.218,37
Percentuale interessi: 3,45 %
Rogante: tribunale di teramo
Data: 13/05/2010
N° repertorio: 742
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 22/07/2010
Reg. gen. 12515 - Reg. part. 3392



- Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 152.114,95
Rogante: tribunale di teramo
Data: 14/07/2010
N° repertorio: 1061
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 01/09/2010
Reg. gen. 14557 - Reg. part. 3892
Quota: 1/2
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.039,90
Rogante: tribunale di teramo
Data: 17/08/2010
N° repertorio: 1227
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 01/09/2010
Reg. gen. 14558 - Reg. part. 3893
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 295.688,34
Rogante: tribunale di teramo
Data: 17/08/2010
N° repertorio: 1229
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Teramo il 09/09/2010
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 8700
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Teramo il 09/06/2016
Reg. gen. 7828 - Reg. part. 5404
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 21/09/2016

Reg. gen. 12164 - Reg. part. 8320

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 1 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 28/10/2016

Reg. gen. 17830 - Reg. part. 10237

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La cancellazione è riferita all'unità negoziale n° 5 (foglio 62 ; particella 686 ; sub 13; piano 1S-2;Vani9; Cat. A/2; Via Po(TE))

