

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Calzetta Berardo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.990,00	16



INCARICO

In data 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Calzetta Berardo, con studio in Via Mario Capuani, 84 - 64100 - Teramo (TE), email berardo@metrastudio.net, PEC berardo.calzetta@geopec.it, Tel. 0861 248567, Fax 0861 248567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2024 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 Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.858137;13.926223)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza denominato "Residence Acquarius" sito alla Via Alessandrini n. 5 traversa Lungomare Italia

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con Via Alessandrini, vano scala condominiale, altra unità immobiliare sub 103, salvo altri e se variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	86,00 mq	1,00	89,00 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2003 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 79, Sub. 102, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,00 Rendita € 299,55 Piano Terra
Dal 26/04/2005 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 80, Sub. 102, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,00 Rendita € 299,55



		Piano Terra
--	--	-------------

- Si precisa che l'attuale sub 102 della particella 80 deriva dal sub 102 della particella 79 giusta variazione catastale del 21.12.2004 pratica n. TE53410 in atti dal 25.05.2005 per "modifica identificativo" rimanendo invariata la consistenza e rendita catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	80	102	1	A2	3	4,00	84 mq	299,55 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

- Si precisa che l'attuale sub 102 della particella 80 deriva dal sub 102 della particella 79 giusta variazione catastale del 21.12.2004 pratica n. TE53410 in atti dal 25.05.2005 per "modifica identificativo" rimanendo invariata la consistenza e rendita catastale

PRECISAZIONI

Dalla documentazione agli atti risulta la completezza dei documenti di cui all'art. 567

PATTI

Non risultano contratto di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo, dotato di impianti (elettrico, gas, telefonico, termoidrico, scarico) allacciati alle pubbliche utenze ad eccezione dell'utenza gas-metano in quanto distaccata per morosità.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima appartiene ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio denominato "Residence Acquarius" le cui parti comuni sono desumibili da Regolamento di Condominio in allegato alla presente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima appartiene ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio denominato "Residence Acquarius" realizzato negli anni '70 del secolo scorso, edificato in zona litoranea a vocazione turistica/balneare nei mesi estivi.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio e solai interpiano in latero-cemento. Il tetto è piano.

E' composto da tre piani fuori terra. Al piano terra sono ubicati appartamenti e locali commerciali, ai piani primo e secondo sono ubicati gli appartamenti. I collegamenti verticali sono assicurati da scale interne.

Negli anni il fabbricato ha subito trasformazioni edilizie nel piano terra con modifica degli ex originari spazi a negozi, ristorante, bar e discoteca in appartamenti tipicamente "estivi".

L'accesso è plurimo dall'esterno direttamente collegato con la via pubblica e lungomare Italia.

L'architettura è lineare tipica dell'epoca di costruzione. E' dotato di un giardino interno con la presenza di una piscina il cui utilizzo è riservato ai soli proprietari "originari" degli appartamenti.

E' ubicato a circa 100,00 mt dal lungomare di Villa Rosa dove sono presenti strutture balneari, spiaggia in sabbia fine, pista ciclabile e zone pedonali.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto della presente stima è composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un w.c.

Le finiture sono di buon pregio. L'accesso è diretto sulla Via Alessandrini mediante uno spazio attualmente recintato con paletti e rete metallica con annessa una schermatura solare retrattile.

E' dotata di impianto elettrico, termo-idrico, scarico e gas (sottotraccia). La climatizzazione invernale avviene tramite un generatore fossile a gas-metano ubicato all'esterno, mediante terminali in alluminio. La climatizzazione estiva avviene mediante condizionatori a parete dotate di unità esterna. Le pareti sono tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con materiale ceramico nella zona "giorno", bagno e w.c.. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso è di sicurezza. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di doppio vetro e zanzariere, oltre alla presenza di avvolgibili metallici dell'ex locale commerciale. I pavimenti sono in ceramica compresi i relativi battiscopa. Risulta un controsoffitto in cartongesso che limita l'altezza utile interna a mt 2,90 (media) che ne ha impedito la misurazione dell'altezza interna strutturale. Per l'areazione naturale del bagno è stato realizzato un "salto" di quota del controsoffitto.

La distribuzione degli spazi interni dello "stato di fatto" non è conforme a quanto urbanisticamente assentito ed a quanto risultante nel certificato di abitabilità. Inoltre, l'occupazione dell'area antistante l'unità immobiliare non risulta legittimata da idoneo titolo come pure la recinzione e né risulta nelle planimetrie di progetto e catastali.

Ulteriori elementi possono essere desunti nella documentazione fotografica, planimetria dello stato di fatto e capitolo sulla regolarità edilizia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** ivi residente

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1975 al 14/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Diliegro	11/12/1975	49291	4175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	07/01/1976	105	95
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/1976 al 14/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Diliegro	16/03/1976		4333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	08/04/1976	2588	2054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1990 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	14/12/1990	132648	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Teramo	27/12/1990	13045	9446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Sanangelantoni	26/04/2005	9297	2461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio Pubblicità Immobiliare	06/05/2005	6944	4163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 12/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/05/2005
Reg. gen. 6945 - Reg. part. 1379
Importo: € 270.000,00



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 135.000,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 19/10/2006

Reg. gen. 19979 - Reg. part. 5443

Importo: € 2.228.949,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.114.474,61

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ruolo

Iscritto a Teramo il 03/12/2007

Reg. gen. 22376 - Reg. part. 5021

Importo: € 85.821,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 42.910,82

- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ruolo

Iscritto a Teramo il 25/06/2008

Reg. gen. 10763 - Reg. part. 2252

Importo: € 834.552,38

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 417.276,19

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 08/04/2009

Reg. gen. 6147 - Reg. part. 1332

Importo: € 22.435,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.217,99

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 11/11/2010

Reg. gen. 18610 - Reg. part. 4979

Importo: € 3.032.835,40

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.516.417,70

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Teramo il 21/06/2012

Reg. gen. 9003 - Reg. part. 1081

Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.783,16

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Teramo il 22/08/2011

Reg. gen. 12816 - Reg. part. 8352



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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Teramo il 18/09/2015

Reg. gen. 11640 - Reg. part. 8387

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Teramo il 21/08/2023

Reg. gen. 14058 - Reg. part. 10256

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica definita di "Completamento - B1". L'edificabilità ed interventi edilizi sono disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione.

Nel vigente Piano Paesistico Regionale 2004 il fabbricato ricade in zona definita "Insediamenti residenziali consolidati" Categoria D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Martinsicuro, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato ed interessato dai seguenti titoli edilizi.

- Concessione per esecuzione lavori edili prot. n. 262 del 16.12.1977 (Pratica n. 186/71) in "Variante alla licenza edilizia del 29.112.1971" relativa alla Costruzione del "Residence Acquarius";
- Concessione Edilizia n. 1019 del 06.03.1982 per "Cambio della destinazione d'uso di locali al piano terra nel "Residence Acquarius" di Villa Rosa;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) n. 100310 del 22/09/1998 (Prat. n. 1149) per "Suddivisione da uno a quattro negozi; epoca degli abusi 1976" e relativa agibilità del 22.09.1998 rilasciata ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85;
- Concessione Edilizia n. 38/2002 (Prat. n. 47/2002) per il "Cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra del fabbricato sito in Via Capri - da negozio ad abitazione" e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità del 30.12.2003;
- Richiesta di Concessione Edilizia prot. 19158 del 28.07.2005 per "Realizzazione di muro di cinta in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85" e relativa comunicazione di integrazione documenti prot. 19158/23095 del 15.09.2005 (non integrata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Dal confronto dello "stato di fatto" con l'ultimo titolo edilizio, non sussiste corrispondenza per diversa distribuzione degli spazi interni, e modifica dimensionale delle finestre.

Dette difformità edilizie sono regolarizzabili urbanisticamente a mezzo specifica pratica edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. mediante redistribuzione degli spazi interni.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato è stato costruito e dichiarato agibile/abitabile in data antecedente l'entrata in vigore di tale normativa, e, che, l'unità immobiliare oggetto di stima risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termo-idrico risultano allegare alla richiesta di agibilità ad eccezione della dichiarazione di conformità del gas-metano e del libretto di impianto.

Considerato che l'impianto di climatizzazione invernale è sprovvisto del relativo libretto, e, che, la pubblica utenza (gas-metano) non è attiva, non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto la sua validità verrebbe a decadere al 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione. Pertanto, si rimanda la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al decreto di trasferimento dell'immobile.

Si rileva che, l'autorizzazione di abitabilità degli "alloggi" del 30.12.2003 pratica 47/2002 è stata rilasciata sulla base della documentazione catastale vigente al 14.11.2003, difforme a quanto urbanisticamente assentito con Concessione Edilizia n. 38/2002 per il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra del fabbricato sito alla Via Capri - da negozio ad abitazione.

Per quanto attiene l'occupazione dell'area antistante l'unità immobiliare su Via Alessandrini, si rileva che non risulta legittimata da idoneo titolo come pure la recinzione e né risulta nelle planimetrie di progetto e catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 781,16



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.094,92

L'importo a debito dell'unità immobiliare oggetto della presente è pari ad € 6.556,30 come risulta dall'estratto conto del 29.07.2024 rilasciato dall'amministratore del condominio.

Le spese condominiali ordinarie per l'esercizio finanziario 2024/25 (dal 01/07/2024 al 30/06/2024) approvate dall'assemblea condominiale in data 27/07/2024 ammontano ad € 781,16 annue a cui vanno aggiunti € 6.376,76 per debiti esercizi precedenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene non è divisibile in natura

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza denominato "Residence Acquarius" sito alla Via Alessandrini n. 5 traversa Lungomare Italia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 102, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.700,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2022/2023. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale dell'abitato di Villa Rosa di Martinsicuro coincidente con il foglio 26 catastale. Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Considerata la specificità dell'immobile oggetto di stima ed il fabbricato in cui è ubicato non sono emersi elementi comparabili utili;

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso il portale "Vendite Giudiziarie" del Tribunale di Teramo al fine di individuare procedure esecutive con caratteristiche comparabili simili. Anche da tale ricerca non sono emersi elementi utili. Pertanto è stata effettuata una ricerca di mercato presso operatori economici del settore immobiliare. Da tale ricerca di mercato è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 1.200,00/1.800,00. Nel fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima sono presenti sul mercato tre appartamenti in vendita di cui uno al piano terra (confinante) con annessa area di pertinenza e posto auto. Per le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima viene considerato un valore unitario al metro quadrato di superficie lorda pari ad € 1.300,00.

Pertanto, il valore commerciale del bene oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione a circa 100,00 mt. dal mare adriatico, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene determinato come descritto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra	89,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 115.700,00	100,00%	€ 115.700,00
				Valore di stima:	€ 115.700,00

Valore di stima: € 115.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 80.990,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Teramo, li 13/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Calzetta Berardo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - ALL. 01 - Visure Ipo-catastali (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 02 - Inquadramento catastale (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 03 - Titoli Edilizi - Abitabilità/Agibilità (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 04 - Rappresentazione grafica (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 05 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 06 - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. 07 - Dichiarazione conformità impianti (Aggiornamento al 12/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza denominato "Residence Acquarius" sito alla Via Alessandrini n. 5 traversa Lungomare Italia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 102, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica definita di "Completamento - B1". L'edificabilità ed interventi edilizi sono disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione. Nel vigente Piano Paesistico Regionale 2004 il fabbricato ricade in zona definita "Insediamenti residenziali consolidati" Categoria D.

Prezzo base d'asta: € 80.990,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.990,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - Via Alessandrini n.5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 102, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo, dotato di impianti (elettrico, gas, telefonico, termo-idrico, scarico) allacciati alle pubbliche utenze ad eccezione dell'utenza gas-metano in quanto distaccata per morosità.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza denominato "Residence Acquarius" sito alla Via Alessandrini n. 5 traversa Lungomare Italia		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** ivi residente		

