
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeriani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2021 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.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	14

INCARICO

In data 26/10/2021, il sottoscritto Geom. Valeriani Luca, con studio in Via Vinciguerra, 38 - 64100 - Teramo (TE), email luca_valeriani@alice.it, PEC luca.valeriani@geopec.it, Tel. 348 3359575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2021 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 Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO CON FONDACO E BOX AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE EDIFICATO TRA IL 2003 E IL 2005. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO-SOGGIORNO E CUCINA CON TERRAZZO, QUEST'ULTIMO ESPOSTO A NORD; DUE CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO, DUE BAGNI CON VENTILAZIONE NATURALE, UN DISIMPEGNO ED ALTRI DUE BALCONI. OLTRE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA A RIDOSSO DEL VANO ASCENSORE E UN BOX AUTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO.

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 Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 23/07/2021 a Favore di **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, depositato il 10/09/2021.
- Istanza di Vendita depositata il 28/09/2021
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 25/10/2021
- Certificazione Notarile del 13/10/2021 depositata in data 25/10/2021
- Avviso ex Art. 498 ai creditori iscritti depositato il 26/11/2021

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ALL'ATTUALITA' I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO CATASTALMENTE IN DITTA COME SOPRA:

**** Omissis **** Abitazione (1/2)

**** Omissis **** (Debitore Esecutato)Proprietà (1/1)

**** Omissis **** Abitazione (1/2).

RISULTA PERO' ANNOTATA DI INEFFICACIA PARZIALE L'ATTO DI DONAZIONE NOTAIO ENNIO VINCENTI Repertorio 169060/42685 del 10/04/2012 CON IL QUALE SONO STATI TRASFERITI E COSTITUITI I DIRITTI DI ABITAZIONE.

INOLTRE RISULTA GRAVANTE SUI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE RELATIVO SEMPRE ALL'ATTO DI DONAZIONE NOTAIO ENNIO VINCENTI Repertorio 169060/42685 del 10/04/2012 CON IL QUALE SONO STATI TRASFERITI E COSTITUITI I DIRITTI DI ABITAZIONE.

CONFINI

L'APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE CONFINA:

- AD EST CON PROPRIETA' **** Omissis **** E SUI RESTANTI LATI CON SPAZI CONDOMINIALI.

IL RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA CONFINA:

- A NORD CON PROPRIETA' **** Omissis **** E SUI RESTANTI LATI CON SPAZI CONDOMINIALI.

IL BOX AUTO AL PIANO S1, CONFINA:

- A NORD CON SUPERFICIE COPERTA CARRABILE CONDOMINIALE DI ENTRATA E USCITA,
AD EST CON PROPRIETA' **** Omissis ****,
A SUD CON TERRAPIENO,
AD OVEST CON PROPRIETA' **** Omissis ****.

IL LOTTO SU CUI INSISTE L'EDIFICIO NEL SUO INSIEME CONFINA AD EST CON VIA DUCA D'AOSTA, A SUD CON P.LLE 2815 e 2646, AD OVEST CON PARCHEGGIO PUBBLICO, A NORD CON VIA GIOVANNI FALCONE.

SALVO ALTRI SE/O VARIATI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	90,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,80 m	2°
Balcone scoperto	25,00 mq	26,00 mq	0.3	7,80 mq	2,80 m	2°
Magazzino	2,00 mq	3,00 mq	0.25	0,70 mq	3,30 m	T
Box	19,00 mq	21,00 mq	0.5	10,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	3019	24		A2	2	5,5	110 mq	539,7 €	2	
	10	3019	17		C2	1	2mq	3 mq	5,16 €	T	
	10	3019	10		C6	2	19mq	21 mq	52,01 €	1S	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' BUONO COME ANCHE L'INTERO EDIFICIO NELLE SUE PARTI CONDOMINIALI INTERNE ED ESTERNE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE EDIFICATO TRA IL 2003 E IL 2005 E' REALIZZATO CON OSSATURA IN C.A., TAMPONATURE IN LATERIZIO, INTONACI IN PREMISCELATO E PARETI ESTERNE RIVESTITE IN PARTE A MATTONCINI.

LE FINITURE INTERNE DELL'APPARTAMENTO SONO DI BUONA QUALITA' E TROVANSI IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' DI TIPO TRADIZIONALE, CON ELEMENTI RADIANTI IN ALLUMINIO E CALDAIA A GAS.

L'UBICAZIONE E' SEMICENTRALE.

L'AREA E' BEN URBANIZZATA CON PARCHEGGI E VERDE PUBBLICI ADIACENTI ED AMPIA VIABILITA'.

LA DISTANZA DAL LUNGOMARE DI ALBA ADRIATICA E' PARI A CIRCA 700 METRI RAGGIUNGIBILE A PIEDI IN CIRCA 10 MINUTI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA SIGNORA **** Omissis **** E DALLA PROPRIA MADRE SIGNORA **** Omissis **** AVENTE CATASTALMENTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

LE PORZIONI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO PERVENUTE PER LA PIENA PROPRIETA' ALL'ESECUTATA IN VIRTU' DI:

- Atto DI COMPRAVENDITA del 25/06/2005 NOTAIO CIAMPINI BIAGIO Repertorio n. 213761 in atti dal 30/06/2005 DALLA SOCIETA' **** Omissis **** S.R.L. CON SEDE IN ALBA ADRIATICA, LA QUALE A SUA VOLTA ERA DIVENUTA PROPRIETARIA PER AVER COSTRUITO IL FABBRICATO DI CUI LE PORZIONI IN ESAME SONO PARTE SU AREA (EX P.LLE 2814 e 2762) PERVENUTE CON:

- ATTO PER NOTAR STEFANI DEL 28/10/200 REP. 6521/1199

I DIRITTI DI ABITAZIONE PARI AD 1/2 CADAUNO AI SIG.RI **** Omissis **** E **** Omissis **** SONO PERVENUTI IN VIRTU' DI
- ATTO DI DONAZIONE del 10/04/2012 NOTAIO VINCENTI ENNIO Repertorio n. 169060 dal 03/05/2012 DA PARTE DI **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 21/10/2003
Reg. gen. 16702 - Reg. part. 2752
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Rogante: ENNIO VINCENTI
Data: 16/10/2003
N° repertorio: 135453
Note: Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 2762 Foglio 10 Particella 2814 ANNOTAZIONE presentata il 20/07/2005 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 2354 Registro generale n. 11712 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presentata il 18/01/2022 Servizio di P.I. di TERAMO Registro particolare n. 81 Registro generale n. 707 Tipo di atto: 0828 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 02/07/2012
Reg. gen. 9594 - Reg. part. 1153
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO - SEZ. STACCATA DI GIULIANOVA
Data: 26/06/2012
N° repertorio: 515/2012
Note: Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 10 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 24 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 17
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 21/05/2013
Reg. gen. 6776 - Reg. part. 789
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000,00
Rogante: GIUDICE DI PACE
Data: 19/12/2012
N° repertorio: 1771/12
Note: Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 24
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 28/04/2014

Reg. gen. 4518 - Reg. part. 532
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 421.119,00
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Data: 04/03/2013
N° repertorio: 1451
Note: Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 10 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 17 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 24

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a TERAMO il 06/10/2017

Reg. gen. 12763 - Reg. part. 8611

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

Note: CON IL PRESENTE ATTO SI CHIEDE DI DICHIARARE INEFFICACE AI SENSI DELL' ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DI UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOBANK S.P. A., L'ATTO DI DONAZIONE - REP. 169060 RACC. 42685 - A ROGITO DEL NOTA IO ENNIO VINCENTI, STIPILATO DALLA SIGNORA MARINI MARILENA, IN FAVORE DEI GENITORI SILVINO MARINI E TERESA CONSORTI, TRASCritto IN DATA 03/05/2012 - FORMALITA' 4767 ED IN FAVORE DELLA SORELLA MARINI GESSICA, TRASCritTA IN DATA 03/05/2012 - FORMALITA' 4768. DICHIARARE INEFFICACI L 'ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 02/07/2012 - FORMALITA' 1153 A FAVORE DI MARINI GESSICA.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 17/09/2021

Reg. gen. 14582 - Reg. part. 10777

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

Contro **** Omissis ****

Note: Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 24 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 10 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 17

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a TERAMO il 20/07/2005

Reg. gen. 11712 - Reg. part. 2354

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

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 4 ALBA ADRIATICA (TE) Catasto FABBRICATI Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 24 Foglio 10 Particella 3019 Subalterno 10 Capitale € 80.000,00 Ipoteca € 160.000,00 ED ALTRI

- **CESSIONE DELL'IPOTECA**

Iscritto a TERAMO il 29/07/2021

Reg. gen. 12154 - Reg. part. 1897

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

Contro **** Omissis ****

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO Numero di registro particolare 1153 del 02/07/2012. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1263 DEL CODICE CIVILE, INSIEME AL CREDITO SI TRASFERISCE AL CESSIONARIO L'IPOTECA PER EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ISCRITTA IN DATA 2 LUGLIO 2012 AI NN. 9594/1153

REG. GEN./REG. PART. A FAVORE DELLA SIGNORA MARINI GESSICA ED A CARICO DELLA SIGNORA MARINI MARILENA. A TAL FINE, LE PARTI CONSENTONO ALL'ANNOTAZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2843 DEL CODICE CIVILE, DI TALE SUBINGRESSO A MARGINE DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 2839 N. 2 E 2843, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE, IL CESSIONARIO BIANCIFIORI STEFANO ELEGGE DOMICILIO NELLA CIRCOSCRIZIONE DEL TRIBUNALE IN CUI HA SEDE LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI PRESSO IL QUALE E' ISCRITTA L'IPOTECA, E PRECISAMENTE IN TERAMO.

Annotazioni a trascrizioni

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a TERAMO il 06/04/2021

Reg. gen. 5224 - Reg. part. 901

Note: LA PRESENTE ANNOTAZIONE VIENE ANNOTATA PER FINO 2 SECURITISATION SRL E REVOCA L'ATTO DEL NOTAIO ENNIO VINCENTI REP 169060 RACC 42685. Formalità di riferimento: ATTO DI DONAZIONE Trascrizione Numero di registro particolare 4767 del 03/05/2012

- **INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a TERAMO il 06/04/2021

Reg. gen. 5225 - Reg. part. 902

Note: LA PRESENTE ANNOTAZIONE VIENE ANNOTATA PER FINO 2 SECURITISATION SRL E REVOCA L'ATTO DEL NOTAIO ENNIO VINCENTI REP 169060 RACC 42685. Formalità di riferimento ATTO DI DONAZIONE Trascrizione Numero di registro particolare 4768 del 03/05/2012

NORMATIVA URBANISTICA

LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI SORGE L'EDIFICIO, IN VIRTU' DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI ALBA ADRIATICA E' LA SEGUENTE:

BENI PAESAGGISTICI:

La particella 3019 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano VINCOLO PAESISTICO E AMBIENTALE

PIANO REGOLATORE VIGENTE: (approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004)

La particella 3019 interamente Ricade in: Zona C1 "Intervento di Nuovo Impianto Urbano, avente le seguenti prescrizioni: destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. previa progettazione unitaria dell'intero ambito di P.R.G., nel rispetto degli artt. 26-27 e 28 delle N.T.A.

PIANO PAESISTICO REGIONALE:(approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990) Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000)

La particella 3019 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.)

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:(approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26/11/2001)

La particella 3019 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'INTERO EDIFICIO RISULTA EDIFICATO CON I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

PDC N. 153/03 DEL 14/08.2003

PDC N. 148/04 DEL 25/10/2004

DIA N. 535/04 DEL 16/11/2004

L'INTERO EDIFICIO E' STATO RESO AGIBILE CON IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' TOTALE DEL 22/07/2005

VINCOLO DI DESTINAZIONE (Registro generale n. 4538 Registro particolare n. 2694 del 25/03/2005)

CON IL TITOLO LA SOCIETA' **** Omissis ****, AL FINE DI OTTENERE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' DEL FABBRICATO DI SUA PROPRIETA' SITO IN ALBA ADRIATICA, VIA DUCA D'AOSTA, ANCHE PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, PER OGNI FINE ED EFFETTO DI LEGGE, SI E' OBBLIGATA A CONSERVARE PERMANENTEMENTE LA DESTINAZIONE DEI LOCALI AL PIANO INTERRATO AD AUTORIMESSE E CANTINE COSI' COME INDICATE NEL SUPERIORE QUADRO B (SUB DAL 2 AL 15), RIFERITO DUNQUE AL SUB 10 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

COME DA COMUNICAZIONE RICEVUTA DALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON "SI EVIDENZIANO POSIZIONI DEBITORIE DELL'ESECUTATA" NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO E NON SONO STATI DELIBERATI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

ESISTE UN REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: TRASCritto AL Registro generale n. 10818 E Registro particolare n. 6382 del 07/07/2005

ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/06/2005 Numero di repertorio 213672 Notaio CIAMPINI BIAGIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2 APPARTAMENTO CON FONDACO E BOX AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE EDIFICATO TRA IL 2003 E IL 2005. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO-SOGGIORNO E CUCINA CON TERRAZZO, QUEST'ULTIMO ESPOSTO A NORD; DUE CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO, DUE BAGNI CON VENTILAZIONE NATURALE, UN DISIMPEGNO ED ALTRI DUE BALCONI. OLTRE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA A RIDOSSO DEL VANO ASCENSORE E UN BOX AUTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati reperiti presso: - annunci immobiliari; - proposte di vendita di agenzie addette; - atti di compravendita recenti; - relazioni di stima per procedure esecutive; - esiti di vendite giudiziarie recenti. - quotazioni immobiliari: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare); Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2	120,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 135.000,00

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 24/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valeriani Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 - UBICAZIONE E FOTO (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 - ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 - ASSENZA MOROSITA' CONDOMINIALI (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 - DICHIARAZIONE DI INVIO ELABORATO ALLE PARTI (Aggiornamento al 05/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2
APPARTAMENTO CON FONDACO E BOX AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE EDIFICATO TRA IL 2003 E IL 2005. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO-SOGGIORNO E CUCINA CON TERRAZZO, QUEST'ULTIMO ESPOSTO A NORD; DUE CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO, DUE BAGNI CON VENTILAZIONE NATURALE, UN DISIMPEGNO ED ALTRI DUE BALCONI. OLTRE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA A RIDOSSO DEL VANO ASCENSORE E UN BOX AUTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI SORGE L'EDIFICIO, IN VIRTU' DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI ALBA ADRIATICA E' LA SEGUENTE:
BENI PAESAGGISTICI: La particella 3019 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano VINCOLO PAESISTICO E AMBIENTALE PIANO REGOLATORE VIGENTE: (approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) La particella 3019 interamente Ricade in: Zona C1 "Intervento di Nuovo Impianto Urbano, avente le seguenti prescrizioni: destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. previa progettazione unitaria dell'intero ambito di P.R.G., nel rispetto degli artt. 26-27 e 28 delle N.T.A. PIANO PAESISTICO REGIONALE:(approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990) Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) La particella 3019 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.) PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:(approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 3019 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 135.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIA DUCA D'AOSTA 96, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 17, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 3019, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' BUONO COME ANCHE L'INTERO EDIFICIO NELLE SUE PARTI CONDOMINIALI INTERNE ED ESTERNE.		
Descrizione:	APPARTAMENTO CON FONDACO E BOX AUTO UBICATO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE EDIFICATO TRA IL 2003 E IL 2005. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO-SOGGIORNO E CUCINA CON TERRAZZO, QUEST'ULTIMO ESPOSTO A NORD; DUE CAMERE DA LETTO, UNO STUDIO, DUE BAGNI CON VENTILAZIONE NATURALE, UN DISIMPEGNO ED ALTRI DUE BALCONI. OLTRE RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA A RIDOSSO DEL VANO ASCENSORE E UN BOX AUTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA SIGNORA **** Omissis **** E DALLA PROPRIA MADRE SIGNORA **** Omissis **** AVENTE CATASTALMENTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON **** Omissis ****.		