

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Filippo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520cb633c0208fa79a677e



| SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----|
| Giudice procedente | Flavio Conciatori | | |
| Procedura Esecutiva : | 104/2024 | | |
| Creditore Procedente: | VERBANIA SECURUTISATION SRL | | |
| privilegio fondiario | si | <input checked="" type="checkbox"/> | no |
| Debitore: | MARCONE PIACENTINO + 1 | | |
| Numero lotti proposto | 2 | | |

| SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO | | | |
|--------------------------------|--|-----------|--|
| valore di vendita proposto | 69'225,00 | | |
| tipologia beni del lotto | Appartamento | | |
| diritto reale | <input checked="" type="checkbox"/> | proprietà | <input type="checkbox"/> altro diritto reale |
| limiti del titolo | <input checked="" type="checkbox"/> | 100% | <input type="checkbox"/> quota |
| Ubicazione: | Via Guglielmo Aurini n. 4 - Tortoreto (TE) | | |
| lotto 1 | Situazione Locatizia | | |
| occupazione del debitore | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| occupazione di terzi | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| congruità canone | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| regolarità pagamenti | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| Regolarità Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| costi regolarizzazione | | | |

| SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO | | | |
|--------------------------------|--|-----------|--|
| valore di vendita proposto | 166'245,30 | | |
| tipologia beni del lotto | Appartamento con sottotetto, cantina, box e rip. | | |
| diritto reale | <input checked="" type="checkbox"/> | proprietà | <input type="checkbox"/> altro diritto reale |
| limiti del titolo | <input checked="" type="checkbox"/> | 100% | <input type="checkbox"/> quota |
| Ubicazione: | Via Guglielmo Aurini n. 4 - Tortoreto (TE) | | |
| lotto 2 | Situazione Locatizia | | |
| occupazione del debitore | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| occupazione di terzi | <input type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| congruità canone | <input type="checkbox"/> | si | <input type="checkbox"/> no |
| regolarità pagamenti | <input type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| Regolarità Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> | si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| costi regolarizzazione | | | |



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T..... | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2 | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 13 |
| Lotto 2 | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 14 |
| Titolarità | 14 |
| Confini..... | 14 |
| Consistenza..... | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 15 |
| Dati Catastali | 16 |
| Precisazioni..... | 16 |
| Patti..... | 17 |
| Stato conservativo | 17 |
| Parti Comuni..... | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 17 |



| | |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Stato di occupazione | 18 |
| Provenienze Ventennali | 18 |
| Formalità pregiudizievoli | 19 |
| Normativa urbanistica | 20 |
| Regolarità edilizia | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 24 |
| Stima / Formazione lotti..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 25 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 28 |
| Lotto 1 | 28 |
| Lotto 2 | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E. | 30 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 69.225,00 | 30 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 166.245,30 | 30 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 32 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T..... | 32 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2 | 33 |



All'udienza del 08/10/2023, il sottoscritto Geom. Di Filippo Corrado, con studio in Via Ponte San Giovanni, 4 - 64100 - Teramo (TE), email studio.cdf@gmail.com, PEC corrado.di.filippo@geopec.it, Tel. 0861 240035, Fax 0861 240035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA TREMITI N. 11, PIANO T

Appartamento al piano terra facente parte del fabbricato di civile abitazione bifamigliare.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA TREMITI N. 11, PIANO T-1-2

Porzione di fabbricato di civile abitazione composto da ingresso al piano terra, vano scala interno esclusivo, n. 1 camera da letto n. 1 wc e n. 1 cantina al piano terra, appartamento di civile abitazione al piano primo e locali sottotetto aventi destinazione soffitta al piano secondo.

Fanno parte inoltre della unità immobiliare in oggetto n. 1 box auto e n. 2 locali accessori posti al piano terra discosti dal fabbricato principale e accessibili dalla corte comune.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T

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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La unità abitativa in oggetto confina con la corte comune su n.3 lati e con il subalterno n. 8 della medesima particella su n. 1 lato.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 61,00 mq | 71,00 mq | 1 | 71,00 mq | 2,70 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto non risulta ulteriormente divisibile in quanto esso costituisce una unità abitativa autonoma e indipendente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 31/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 184, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T Graffato no |
| Dal 31/05/2024 al 05/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 184, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano T Graffato no |

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 184 | 7 | 1 | A2 | 1 | 4 | 71 mq | 258,23 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dai certificati anagrafici degli esecutati, rilasciati dal Comune di Pineto, è emerso quanto segue:

***, e residenti nel
con stato di famiglia anagrafico composto solamente da **** Omissis

Il fabbricato bifamigliare di cui la unità abitativa in oggetto fa parte, è ubicato nella nella fascia costiera della frazione di Scerne di Pineto, immediatamente dopo la ferrovia, verso il mare; la unità immobiliare in oggetto è posta al piano Terra con accesso indipendente dalla corte comune, sulla quale affaccia per i n. e lati verso l'esterno, gode, come tutto il fabbricato, della posizione vicina alla spiaggia, raggiungibile tranquillamente a piedi o in bicicletta.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nel 1965, salvo poi interventi di ristrutturazione successivi, all'inizio degli anni '80 e successivamente all'inizio degli anni '90.

Le n. 2 Unità immobiliari presentano accessi indipendenti direttamente dalla corte comune; esse rispecchiano le caratteristiche costruttive del periodo di costruzione ma con rifiniture più moderne, riconducibili alle epoche delle ristrutturazioni.

L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con doppio vetro, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione, evidentemente adeguatamente mantenuto negli anni.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è composto complessivamente dalle sole n. 2 unità abitative con n. 1 box auto e n. 2 ripostigli, tutti di pertinenza della unità abitativa al piano primo.

Tutte le u.i. hanno accesso perdonale, al piano terra dalla corte comune, la quale, a sua volta ha accesso pedonale e carrabile dalla dalla prospiciente Via Tremeiti.

La parte comune del suddetto fabbricato, oltre alle strutture potanti dello stesso, è costituita dalla sola corte esterna di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo a carico degli immobili oggetto della presente stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo e che dagli elaborati

progettuali acquisiti non è possibile individuare con certezza il tipo do fondazione, sulla base del tipo di



struttura portante, nonché dell'esperienza, appare verosimile affermare che trattasi di fondazione diretta continua.

ESPOSIZIONE: la u.i. oggetto di stima si estende per parte del piano Terra, essa ha esposizione su n. 3 lati, ovvero ovest, sud ed Est, oltre alla facciata nord in aderenza con i locali dell'altra u.i.

ALTEZZA INTERNA UTILE : la u.i. in oggetto ha altezza netta interna pari a mt. 2,70.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura verticale in muratura portante.

SOLAI: Tutti i solai sono in latro cemento, ivi compreso il solaio inclinato do copertura.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Tutte le pareti esterne sono realizzate in muratura portante, le partizioni interne sono costituite da tramezzi in laterizio forato, ad eccezione del muro di spina longitudinale, anch'esso in muratura portante.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Le pavimentazioni sono in ceramica.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La finestre e porte finestra sono in alluminio, con doppio vetro e persiane ad ante del medesimo materiale; le porte interne sono di tipo classico, in legno tamburato.

SCALE: E' presente la sola scala esclusiva del sub. 8.

IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI: sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, E idrico -termo - sanitario, conformi alle normative vigenti all'epoca delle ristrutturazioni; Non è stato possibile reperire certificati di conformità.

SOFFITTA, CANTINE O SIMILI : La u.i. in oggetto non comprende pertinenze; il box auto e i n. 2 ripostigli discosti dal fabbricato sono pertinenze del sub. 8.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 31/08/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|-------------------|---------------|
| Dal 09/01/1974 al | **** Omissis **** | Compravendita |

27/07/1979

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Notaio Giovanni Di Gianvito | 09/01/1974 | 90106 | |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |
| Compravendita | | | |
| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Giovanni Di Gianvito | 27/07/1979 | 105662 | 11242 |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Giulianova | 10/08/1979 | 1929 | 106 |

Dal 27/07/1979 al
11/03/2024

**** Omissis ****

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 TERAMO aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Teramo
Reg. gen - Reg. pai

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta: 2

• **I**

Iscritto a Teramo

Reg. gen. 8296 -

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitali

Percentuale interessi:

Rogante: E

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. - Reg. par.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. - Reg. par.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, ammontano complessivamente in Euro 917.00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale, ZONA: B2 - Art. 24-27 N.T.A.

RICADE: 84,8%

DESCRIZIONE: Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne)

Art.24 N.T.A., Art.27 N.T.A.

Zona B ai sensi del D.I. n.1444 del 02-04-1968, Applicazione del "Bonus facciate"

Rif. Circolare n.2/E del 14-02-2020 delle Agenzia delle Entrate

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

ZONA: V - Art. 18-19 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 15,2%

DESCRIZIONE: Viabilità e parcheggi

Art.18 N.T.A., Art.19 N.T.A.

STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti

ZONA: 5 - Ambito n° 5

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Costa Teramana

STRUMENTO: URB - P.R.P. - Aree Urbanizzate

ZONA: R - Urbanizzazione

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Area residenziale

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione

ZONA: D - D

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

stampato il 05/06/2024 10:50

dati aggiornati al 21/05/2024

pagina 1 di 3

STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo

ZONA: B.3 - Art. 18 P.T.C.P.

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento

Visita sito P.T.C.P.

STRUMENTO: PSDA - Piano Stralcio Difesa Alluvioni

ZONA: E - Classe E

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Pericolosità Elevata

Ulteriori riferimenti Art.33.3 N.T.A.

STRUMENTO: RPSDA - P.S.D.A. - Classi di rischio

ZONA: R4 - Classe R4

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%





DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato
 STRUMENTO: D07 - Rischio Dir. 2007/60/CE
 ZONA: R4 - Classe R4

TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%



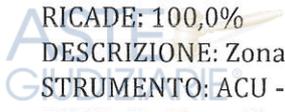
DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato
 STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica
 ZONA: Zona 12 - Amplificazione locale

TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%



DESCRIZIONE: Zona stabile suscettibile di amplificazione locale (12)
 STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica
 ZONA: ZSL - Liquefazione

TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%



DESCRIZIONE: Zona di attenzione per Liquefazione di Tipo 1
 STRUMENTO: ACU - Classificazione Acustica
 ZONA: II - Classe II

TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%

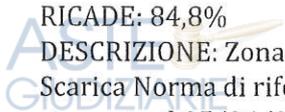
DESCRIZIONE: Aree ad uso prevalentemente residenziale
 STRUMENTO: ACUi - Classificazione Acustica Infrastrutture
 ZONA: IV - Classe IV

TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%



DESCRIZIONE: Aree di intensa attività umana
 STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti
 ZONA: Z2 - Zona 2

TIPO: Poligono
 RICADE: 84,8%



DESCRIZIONE: Zona Omogenea 2
 Scarica Norma di riferimento
 stampato il 05/06/2024 10:50

dati aggiornati al 21/05/2024
 pagina 2 di 3

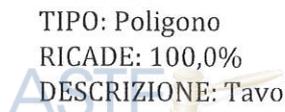
STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti
 ZONA: Z4 - Zona 4

TIPO: Poligono
 RICADE: 15,2%



DESCRIZIONE: Zona Omogenea 4
 Scarica Norma di riferimento
 STRUMENTO: Q - Tavola P.R.G.

ZONA: 1_3 - Tavola P.R.G.
 TIPO: Poligono
 RICADE: 100,0%



DESCRIZIONE: Tavola 1.3
 stampato il 05/06/2024 10:50

dati aggiornati al 21/05/2024
 pagina 3 di 3



Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcd
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a6f7e



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 non risulta agibile.

Dall'esame dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, prelevati dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Tortoreto, è emerso che il fabbricato è stato edificato nell'anno 1965 e successivamente più volte ristrutturato, con i seguenti Titoli Edilizi :

- Licenza Edilizia n. 507 del 05/06/1965, rilasciata al Signor ... ; l'edificio è stato poi dichiarato Abitabile giusta Autorizzazione di Abitabilità n. 421 de ...
- Condono Edilizio L. 47/85, Concessione in Sanatoria n. 930 rilasciata il 09/02/1993 a nome ...
- Concessione Edilizia n. 1647 rilasciata in data 10/01/1995 a ...
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 192 del 1998.

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.

La unità immobiliare in oggetto appare conforme alla Concessione in Sanatoria n. 930 del 09/02/1993, al netto delle piccole difformità geometriche rientranti nelle tolleranze previste dalla Legge, fatta eccezione per la porta che collegava il tinello al vano scala, presente solo sugli elaborati progettuali ma evidentemente mai realizzata o successivamente tamponata.

Si precisa che le certificazioni energetiche degli immobili in oggetto saranno redatte dal tecnico stimatore, come stabilito dal G.E. , prima della redazione del Decreto di Trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f6f04a3d988f33e7dcf
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a617e

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2

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 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato nella sua interezza, attraverso la corte comune, confina a sud-ovest con la Via Trentini dalla quale ha accesso; a sud-est con fabbricato di civile abitazione distinto con la particella n.266; a nord-est con area di corte del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare distinto con la particella n. 246; e a nord-ovest col fabbricato di civile abitazione distinto con la particella n. 183.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 110,00 mq | 122,50 mq | 1 | 122,50 mq | 3,00 m | 1 |
| Camera e bagno | 12,60 mq | 16,70 mq | 1 | 16,70 mq | 2,70 m | T |
| Cantina interna | 14,50 mq | 16,90 mq | 0,33 | 3,38 mq | 2,70 m | T |



| | | | | | | |
|---|----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Locale di deposito | 12,25 mq | 13,70 mq | 0,20 | 2,74 mq | 2,40 m | T |
| Tettoia | 6,50 mq | 6,50 mq | 0,18 | 1,17 mq | 2,40 m | T |
| Box | 11,05 mq | 12,50 mq | 0,50 | 6,25 mq | 2,40 m | T |
| Balcone scoperto | 12,20 mq | 13,56 mq | 0,25 | 3,39 mq | 0,00 m | 1 |
| Unità abitativa difforme dal titolo edilizio h. med. 2.10 | 90,00 mq | 117,00 mq | 0,33 | 38,61 mq | 2,10 m | 2 |
| Balcone scoperto | 6,85 mq | 8,00 mq | 0,25 | 2,00 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 196,74 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 196,74 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La unità abitativa in oggetto è facilmente divisibile in n. 2 unità immobiliari, precisamente, l'appartamento principale al piano primo con accesso dal vano scala interno a sua volta accessibile dalla restante parte del piano terra, e una seconda unità immobiliare costituita dal piano sottotetto, accessibile dal vano scala interno. Tuttavia nello stato di diritto dell'immobile, ad oggi, avendo il sottotetto destinazione accessoria, è corretto raggrupparlo in unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 31/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano 1 |
| Dal 30/06/1987 al 31/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T |
| Dal 31/05/2024 al 05/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 6.182,00 Piano T Graffato no |
| Dal 31/05/2024 al 05/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 64.557,00 Piano T-1-2 Graffato no |
| Dal 31/05/2024 al 05/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 2.954,00 Piano T Graffato no |
| Dal 31/05/2024 al 05/06/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 184, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 2.649,00 Piano T Graffato no |

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 184 | 4 | 1 | C6 | 2 | 13 | 14 mq | 29,54 € | T | no |
| | 8 | 184 | 5 | 1 | C2 | 2 | 9 | 10 mq | 26,49 € | T | no |
| | 8 | 184 | 6 | 1 | C2 | 2 | 21 | 15 mq | 61,82 € | T | NO |
| | 8 | 184 | 8 | 1 | A2 | 1 | 10 | 209 mq | 645,57 € | T-1-2 | NO |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dai certificati anagrafici degli eseguiti, rilasciati dal Comune di Pineto, è emerso quanto segue:
i signori **** Omissis ****, 1

1, e residenti nel
1, con stato di famiglia anagrafico composto solamente da **** Omissis

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f53e7dcf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a6f7e

Il fabbricato bifamigliare di cui la unità abitativa in oggetto fa parte, è ubicato nella nella fascia costiera della frazione di Scerne di Pineto, immediatamente dopo la ferrovia, verso il mare; la unità immobiliare in oggetto è posta al piano Terra con accesso indipendente dalla corte comune, sulla quale affaccia per i n. e lati verso l'esterno, gode, come tutto il fabbricato, della posizione vicina alla spiaggia, raggiungibile tranquillamente a piedi o in bicicletta.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti e/o altri vincoli a carico dell'immobile oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nel 1965, salvo poi interventi di ristrutturazione successivi, all'inizio degli anni '80 e successivamente all'inizio degli anni '90.

Le n. 2 Unità immobiliari presentano accessi indipendenti direttamente dalla corte comune; esse rispecchiano le caratteristiche costruttive del periodo di costruzione ma con rifiniture più moderne, riconducibili alle epoche delle ristrutturazioni.

L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con doppio vetro, sanitari in ceramica.

Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione, evidentemente adeguatamente mantenuto negli anni.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è composto complessivamente dalle sole n. 2 unità abitative con n. 1 box auto e n. 2 ripostigli, tutti di pertinenza della unità abitativa al piano primo.

Tutte le u.i. hanno accesso perdonale, al piano terra dalla corte comune, la quale, a sua volta ha accesso pedonale e carrabile dalla dalla prospiciente Via Tremiti.

La parte comune del suddetto fabbricato, oltre alle strutture potanti dello stesso, è costituita dalla sola corte esterna di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo a carico degli immobili oggetto della presente stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo e che dagli elaborati progettuali acquisiti non è possibile individuare con certezza il tipo do fondazione, sulla base del tipo di struttura portante, nonché dell'esperienza, appare verosimile affermare che trattasi di fondazione diretta continua.

ESPOSIZIONE: la u.i. oggetto di stima si estende per parte del piano Terra, per tutto il piano 1 e per tutto il piano 2 sottotetto, essa, pertanto ha esposizione sui n. 4 punti cardinali.

ALTEZZA INTERNA UTILE : la u.i. in oggetto, si sviluppa su n. 3 livelli che hanno altezze diverse, la porzione al

piano Terra ha altezza netta interna pari a mt. 2.70; l'appartamento posto al piano Primo ha altezza netta interna pari a mt. 3.00; il piano sottotetto ha altezza netta interna variabile, ovvero mt. 2.80 al colmo e mt. 0.70 circa all'imposta.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura verticale in muratura portante.

SOLAI: Tutti i solai sono in latro cemento, ivi compreso il solaio inclinato do copertura.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Tutte le pareti esterne sono realizzate in muratura portante, le partizioni interne sono costituite da tramezzi in laterizio forato, ad eccezione del muro di spina longitudinale, anch'esso in muratura portante.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Le pavimentazioni sono in ceramica.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: La finestre e porte finestra sono in alluminio, con doppio vetro e persiane ad ante del medesimo materiale; le porte interne sono di tipo classico, in legno tamburato.

SCALE: E' presente la sola scala esclusiva del sub. 8.

IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI: sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, E idrico -termo - sanitario, conformi alle normative vigenti all'epoca delle ristrutturazioni; Non è stato possibile reperire certificati di conformità.

SOFFITTA, CANTINE O SIMILI : I locali al piano secondo sottotetto, aventi destinazione urbanistica di Soffitta o Locali di Sgombero, sono rifiniti al pari della civile abitazione, essi presentano pavimentazioni in ceramica, tinteggiature alle pareti, impianti tecnologici presenti e funzionanti, n. 1 servizio igienico completo e funzionante, porte interne in legno tanburate e infissi esterni in alluminio con dippio vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

I locali al piano Terra, tutti gli accessori discosti dal corpo di fabbrica principale, nonché l'appartamento al piano Primo sono occupati dal Debitore Esecutato, il quale utilizza i suddetti locali come propria abitazione principale.

I locali al piano secondo Sottotetto sono stati concessi, dall'esecutato, a terzi, che li occupano senza titolo, utilizzandoli impropriamente quale loro abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/01/1974 al 27/07/1979 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Di Gianvito | 09/01/1974 | 90106 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/07/1979 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Di Gianvito | 27/07/1979 | 105662 | 11242 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Giulianova | 10/08/1979 | 1929 | 106 |

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 Teramo aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Iscritto a Teramo il
 Reg. gen. Reg. part. :
 Quota: 1/1
 Importo
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale
 Spese: + 0
 Percentuale interes
 Rogante: BELLINI CARLO notaio
 Data
 N° repertorio: :
 N° raccolta:



- **Ipoteca legale** derivante da Atto Pubblico Amministrativo

Iscritto a Teramo il
 Reg. ge - Reg. par
 Quota: 1/1
 Importo
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale:
 Percentuale interessi: 0
 Rogante: E
 Data:)
 N° repertorio
 N° raccolta: 2)

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il C
 Reg. gen. - Reg. par
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 2
 Reg. gen. - Reg. part.
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, ammontano complessivamente in Euro 917.00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale, ZONA: B2 - Art. 24-27 N.T.A.

RICADE: 84,8%

DESCRIZIONE: Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne)

Art.24 N.T.A., Art.27 N.T.A.

Zona B ai sensi del D.L. n.1444 del 02-04-1968, Applicazione del "Bonus facciate"

Rif. Circolare n.2/E del 14-02-2020 delle Agenzia delle Entrate





STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale
ZONA: V - Art. 18-19 N.T.A.

TIPO: Poligono

RICADE: 15,2%

DESCRIZIONE: Viabilità e parcheggi
Art.18 N.T.A., Art.19 N.T.A.

STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti

ZONA: 5 - Ambito n° 5

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Costa Teramana

STRUMENTO: URB - P.R.P. - Aree Urbanizzate

ZONA: R - Urbanizzazione

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Area residenziale

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione

ZONA: D - D

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario

stampato il 05/06/2024 10:50

dati aggiornati al 21/05/2024

pagina 1 di 3

STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo

ZONA: B.3 - Art. 18 P.T.C.P.

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento

Visita sito P.T.C.P.

STRUMENTO: PSDA - Piano Stralcio Difesa Alluvioni

ZONA: E - Classe E

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Pericolosità Elevata

Ulteriori riferimenti Art.33.3 N.T.A.

STRUMENTO: RPSDA - P.S.D.A. - Classi di rischio

ZONA: R4 - Classe R4

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato

STRUMENTO: D07 - Rischio Dir. 2007/60/CE

ZONA: R4 - Classe R4

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato

STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica

ZONA: Zona 12 - Amplificazione locale

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona stabile suscettibile di amplificazione locale (12)

STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica



Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6bd91302766f04a3c988f33e7dcf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a6f7e



ASTE GIUDIZIARIE®
ZONA: ZSL - Liquefazione

TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona di attenzione per Liquefazione di Tipo 1
STRUMENTO: ACU - Classificazione Acustica

ZONA: II - Classe II

TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree ad uso prevalentemente residenziale
STRUMENTO: ACUi - Classificazione Acustica Infrastrutture

ZONA: IV - Classe IV

TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree di intensa attività umana
STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti

ZONA: Z2 - Zona 2

TIPO: Poligono
RICADE: 84,8%

DESCRIZIONE: Zona Omogenea 2

Scarica Norma di riferimento
stampato il 05/06/2024 10:50
dati aggiornati al 21/05/2024

pagina 2 di 3

STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti

ZONA: Z4 - Zona 4

TIPO: Poligono
RICADE: 15,2%

DESCRIZIONE: Zona Omogenea 4

Scarica Norma di riferimento
STRUMENTO: Q - Tavola P.R.G.

ZONA: 1_3 - Tavola P.R.G.

TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Tavola 1.3
stampato il 05/06/2024 10:50
dati aggiornati al 21/05/2024

pagina 3 di 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dall'esame dei titoli abilitativi edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, prelevati dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Tortoreto, è emerso che il fabbricato è stato edificato nell'anno 1965 e successivamente più volte ristrutturato, con i seguenti Titoli Edilizi:

- Licenza Edilizia n. 507 del 05/06/1965, rilasciata al Signor:
Abitabile giusta Autorizzazione di Abitabilità n. 421 del 10/04/1967.

l'edificio è stato poi dichiarato

- Condono Edilizio L. 47/85, Concessione in Sanatoria n. 930 rilasciata il 09/02/1993 a nome
- Concessione Edilizia n. 1647 rilasciata in data 10/01/1995 a
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 192 del 1998.

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.

La unità immobiliare in oggetto presenta molteplici DIFFORMITA' rispetto ai titoli abilitativi edilizi, e precisamente:

al Piano Terra

1. E' difforme il bagno presente nella zona d'ingresso non riportato negli elaborati progettuali;
2. E' difforme il corpo di fabbrica accessorio ubicato sul lato est, con tettoia annessa, per diversa geometria rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi;
3. E' difforme il ripostiglio realizzato in ampliamento al box auto esterno, non presente negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi.

Al Piano Primo

1. E' leggermente difforme la tramezzatura interna;
2. E' presente un'ampia apertura sul muro portante di spina, realizzata per collegare cucina e soggiorno, non riportata negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi, la quale costituisce anche difformità strutturale in quanto in contrasto con le normative sismiche.

Al Piano Secondo (sottotetto)

1. E' difforme l'altezza netta interna al colmo, pari a mt. 2.80, rispetto ai mt. 2.50 previsti negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi, detta differenza costituisce anche difformità strutturale;
2. E' completamente difforme la tramezzatura interna del piano;
3. E' difforme l'apertura sul lato ovest (porta finestra), nonché il balcone al quale questa dà accesso;
4. E' soprattutto difforme la destinazione d'uso dei locali del piano, utilizzati come abitazione, completa di angolo cottura, bagno, soggiorno e camere da letto, impianto idro termico sanitari oltre a quello elettrico, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in alluminio con doppio vetro; rispetto alla destinazione di Locali di sgombero (soffitta) prevista negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi.

Si precisa che le certificazioni energetiche degli immobili in oggetto saranno redatte dal tecnico stimatore, come stabilito dal G.E., prima della redazione del Decreto di Trasferimento.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T
 Appartamento al piano terra facente parte del fabbricato di civile abitazione bifamigliare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 92.300,00

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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T | 71,00 mq | 1.300,00 €/mq | € 92.300,00 | 100,00% | € 92.300,00 |

Valore di stima: € 92.300,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro : vizi occulti | 25,00 | % |

Valore finale di stima: € 69.225,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2
 Pozione di fabbricato di civile abitazione composto da ingresso al piano terra, vano scala interno esclusivo, n. 1 camera da letto n. 1 wc e n. 1 cantina al piano terra, appartamento di civile abitazione al piano primo e locali sottotetto aventi destinazione soffitta al piano secondo. Fanno parte inoltre della unità immobiliare in oggetto n. 1 box auto e n. 2 locali accessori posti al piano terra discosti dal fabbricato principale e accessibili dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato NO - Fg. 8, Part. 184, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 255.762,00

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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T- 1-2 | 196,74 mq | 1.300,00 €/mq | € 255.762,00 | 100,00% | € 255.762,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 255.762,00 |

Valore di stima: € 255.762,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00 | % |
| Altro : Vizi Occulti | 25,00 | % |

Valore finale di stima: € 166.245,30

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 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Filippo Corrado

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Di Gianvito del 27.07.1979 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Di Gianvito del 09.01.1974 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Aut. di Abitabilità n. 421 del 10.04.1967 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 507 del 05.06.1965 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria n. 930 del 09.02.1993 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 1647 del 10.01.1995 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo Geometrico del Fabbricato (Aggiornamento al 05/06/2024)





- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tipo Mappale (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione di Accatastamento (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazioni Anagrafiche (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 08/02/2024 (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Raccomandata invio Perizia alla parte esecutata (Aggiornamento al 05/06/2024)



Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3c988f33e7dcf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a617e



CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

ZONA OMI E7

| PERIODO | CAT. | SUP. (mq.) | PREZZO DICHIARATO | PREZZO A MQ. |
|---------|------|------------|-------------------|--------------|
|---------|------|------------|-------------------|--------------|

| | | | | |
|---------------|------|----|-----------|---------|
| Febbraio 2023 | A 02 | 39 | 55 000 € | 1 410 € |
| | A 02 | 85 | 106 000 € | 1 247 € |

| | | | | |
|-------------|------|----|-----------|---------|
| Maggio 2023 | A 02 | 76 | 115 000 € | 1 162 € |
| | C 06 | 23 | | |

| | | | | |
|-------------|------|----|-----------|---------|
| Giugno 2023 | A 02 | 75 | 100 000 € | 1 333 € |
|-------------|------|----|-----------|---------|

| | | | |
|------|----|-----------|---------|
| A 02 | 77 | 117 000 € | 1 286 € |
| C 06 | 14 | | |

| | | | |
|------|----|-----------|---------|
| A 02 | 63 | 108 000 € | 1 714 € |
|------|----|-----------|---------|

| | | | |
|------|----|----------|---------|
| A 02 | 90 | 90 000 € | 1 000 € |
|------|----|----------|---------|

| | | | | |
|----------------|------|----|-----------|---------|
| Settembre 2023 | A 02 | 64 | 100 000 € | 1 563 € |
|----------------|------|----|-----------|---------|

| | | | |
|------|----|----------|---------|
| A 02 | 43 | 50 000 € | 1 163 € |
|------|----|----------|---------|

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615e6db91302766f04a3d986f33e7dcf
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a617e

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 27 agosto e del 30 ottobre 2016

Comune: TERAMO
 Provincia: TERAMO
 Indirizzo: PINELO
 Località: Suburbana/FRAZIONE DI SCERNE
 Codice di zona: E7
 Indirizzo catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|-----|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | Min | Max | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1450 | L | L | 3,4 | 5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 720 | 1050 | L | L | 2,5 | 3,6 | N |
| Magazzini | NORMALE | 480 | 680 | L | L | 2,3 | 3,3 | N |
| Locali | NORMALE | 570 | 800 | L | L | 2,8 | 3,9 | N |
| Posti auto coperti | NORMALE | 350 | 500 | L | L | 1,7 | 2,4 | N |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 240 | 350 | L | L | 1,2 | 1,7 | L |
| | | | | | | | | N |
| | | | | | | | | N |

Firmato Da: CIARROCCI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3a988f33e7dcf
 Illegale e Firmato Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3a988f33e7dcf
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a617e

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **926**

Valore medio
Euro **1.210**

Valore massimo
Euro **1.495**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **783**

Valore medio
Euro **1.022**

Valore massimo
Euro **1.260**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **602**

Valore medio
Euro **750**

Valore massimo
Euro **898**

Valuta subito questo
immobile

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766104a33988f3e74cf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79e6f7e



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T

Appartamento al piano terra facente parte del fabbricato di civile abitazione bifamigliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale, ZONA: B2 - Art. 24-27 N.T.A. RICADE: 84,8% DESCRIZIONE: Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne) Art.24 N.T.A., Art.27 N.T.A. Zona B ai sensi del D.L. n.1444 del 02-04-1968, Applicazione del "Bonus facciate" Rif. Circolare n.2/E del 14-02-2020 delle Agenzia delle Entrate STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: V - Art. 18-19 N.T.A. TIPO: Poligono RICADE: 15,2% DESCRIZIONE: Viabilità e parcheggi Art.18 N.T.A., Art.19 N.T.A. STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti ZONA: 5 - Ambito n° 5 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Costa Teramana STRUMENTO: URB - P.R.P. - Aree Urbanizzate ZONA: R - Urbanizzazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Area residenziale STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione ZONA: D - D TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 1 di 3 STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B.3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: PSDA - Piano Stralcio Difesa Alluvioni ZONA: E - Classe E TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Pericolosità Elevata Ulteriori riferimenti Art.33.3 N.T.A. STRUMENTO: RPSDA - P.S.D.A. - Classi di rischio ZONA: R4 - Classe R4 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato STRUMENTO: D07 - Rischio Dir. 2007/60/CE ZONA: R4 - Classe R4 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica ZONA: Zona 12 - Amplificazione locale TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona stabile suscettibile di amplificazione locale (12) STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica ZONA: ZSL - Liquefazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona di attenzione per Liquefazione di Tipo 1 STRUMENTO: ACU - Classificazione Acustica ZONA: II - Classe II TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree ad uso prevalentemente residenziale STRUMENTO: ACUi - Classificazione Acustica Infrastrutture ZONA: IV - Classe IV TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree di intensa attività umana STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti ZONA: Z2 - Zona 2 TIPO: Poligono RICADE: 84,8% DESCRIZIONE: Zona Omogenea 2 Scarica Norma di riferimento stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 2 di 3 STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti ZONA: Z4 - Zona 4 TIPO: Poligono RICADE: 15,2% DESCRIZIONE: Zona Omogenea 4 Scarica Norma di riferimento STRUMENTO: Q - Tavola P.R.G. ZONA: 1_3 - Tavola P.R.G. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Tavola 1.3 stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 3 di 3

Prezzo base d'asta: € 69.225,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2

Porzione di fabbricato di civile abitazione composto da ingresso al piano terra, vano scala interno esclusivo, n. 1 camera da letto n. 1 wc e n. 1 cantina al piano terra, appartamento di civile abitazione al piano primo e locali sottotetto aventi destinazione soffitta al piano secondo. Fanno parte inoltre della unità immobiliare in oggetto n. 1 box auto e n. 2 locali accessori posti al piano terra discosti dal fabbricato principale e accessibili dalla corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato NO - Fg. 8, Part. 184, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale, ZONA: B2 - Art. 24-27 N.T.A. RICADE: 84,8% DESCRIZIONE: Zona residenziale B2, completamento frazioni (Villa Fumosa, S.Maria a Valle, Borgo S.Maria, Scerne) Art.24 N.T.A., Art.27 N.T.A. Zona B ai sensi del D.I. n.1444 del 02-04-1968, Applicazione del "Bonus facciate" Rif. Circolare n.2/E del 14-02-2020 delle Agenzie delle Entrate STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: V - Art. 18-19 N.T.A. TIPO: Poligono RICADE: 15,2% DESCRIZIONE: Viabilità e parcheggi Art.18 N.T.A., Art.19 N.T.A. STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti ZONA: 5 - Ambito n° 5 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Costa Teramana STRUMENTO: URB - P.R.P. - Aree Urbanizzate ZONA: R - Urbanizzazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Area residenziale STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione ZONA: D - D TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Trasformazione a regime ordinario stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 1 di 3 STRUMENTO: SI - PTCP - Sistema Insediativo ZONA: B.3 - Art. 18 P.T.C.P. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Insediamenti recenti in via di consolidamento Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: PSDA - Piano Stralcio Difesa Alluvioni ZONA: E - Classe E TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Pericolosità Elevata Ulteriori riferimenti Art.33.3 N.T.A. STRUMENTO: RPSDA - P.S.D.A. - Classi di rischio ZONA: R4 - Classe R4 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato STRUMENTO: D07 - Rischio Dir. 2007/60/CE ZONA: R4 - Classe R4 TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Rischio Molto Elevato STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica ZONA: Zona 12 - Amplificazione locale TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona stabile suscettibile di amplificazione locale (12) STRUMENTO: ZSL - Microzonazione sismica ZONA: ZSL - Liquefazione TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona di attenzione per Liquefazione di Tipo 1 STRUMENTO: ACU - Classificazione Acustica ZONA: II - Classe II TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree ad uso prevalentemente residenziale STRUMENTO: ACUi - Classificazione Acustica Infrastrutture ZONA: IV - Classe IV TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree di intensa attività umana STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti ZONA: Z2 - Zona 2 TIPO: Poligono RICADE: 84,8% DESCRIZIONE: Zona Omogenea 2 Scarica Norma di riferimento stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 2 di 3 STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti ZONA: Z4 - Zona 4 TIPO: Poligono RICADE: 15,2% DESCRIZIONE: Zona Omogenea 4 Scarica Norma di riferimento STRUMENTO: Q - Tavola P.R.G. ZONA: 1_3 - Tavola P.R.G. TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Tavola 1.3 stampato il 05/06/2024 10:50 dati aggiornati al 21/05/2024 pagina 3 di 3

Prezzo base d'asta: € 166.245,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.225,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 71,00 mq |
| Stato conservativo: | Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nel 1965, salvo poi interventi di ristrutturazione successivi, all'inizio degli anni '80 e successivamente all'inizio degli anni '90. Le n. 2 Unità immobiliari presentano accessi indipendenti direttamente dalla corte comune; esse rispecchiano le caratteristiche costruttive del periodo di costruzione ma con rifiniture più moderne, riconducibili alle epoche delle ristrutturazioni. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con doppio vetro, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione, evidentemente adeguatamente mantenuto negli anni. | | |
| Descrizione: | Appartamento al piano terra facente parte del fabbricato di civile abitazione bifamigliare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.245,30

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|--------------------------|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | Pineto (TE) - Via Tremiti n. 11, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 184, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2, Graffato no - Fg. 8, Part. 184, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato NO - Fg. 8, Part. 184, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO | Superficie | 196,74 mq |
| Stato conservativo: | Il fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato realizzato nel 1965, salvo poi interventi di ristrutturazione successivi, all'inizio degli anni '80 e successivamente all'inizio degli anni '90. Le n. 2 Unità immobiliari presentano accessi indipendenti direttamente dalla corte comune; esse rispecchiano le caratteristiche costruttive del periodo di costruzione ma con rifiniture più moderne, riconducibili alle epoche delle ristrutturazioni. L'appartamento in oggetto presenta finiture riconducibili all'epoca della prima ristrutturazione, quali, ad esempio, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi | | |

| | |
|---|--|
| | in alluminio con doppio vetro, sanitari in ceramica. Nel complesso, la unità abitativa in oggetto, così come l'intero fabbricato, per quello che è stato possibile accertare, appare in buono stato di conservazione, evidentemente adeguatamente mantenuto negli anni. |
| Descrizione: | Pozione di fabbricato di civile abitazione composto da ingresso al piano terra, vano scala interno esclusivo, n. 1 camera da letto n. 1 wc e n. 1 cantina al piano terra, appartamento di civile abitazione al piano primo e locali sottotetto aventi destinazione soffitta al piano secondo. Fanno parte inoltre della unità immobiliare in oggetto n. 1 box auto e n. 2 locali accessori posti al piano terra discosti dal fabbricato principale e accessibili dalla corte comune. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | I locali al piano Terra, tutti gli accessori discosti dal corpo di fabbrica principale, nonché l'appartamento al piano Primo sono occupati dal Debitore Esecutato, il quale utilizza i suddetti locali come propria abitazione principale. I locali al piano secondo Sottotetto sono stati concessi, dall'esecutato, a terzi, che li occupano senza titolo, utilizzandoli impropriamente quale loro abitazione. |

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a6f7e



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA TREMITI N. 11, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo: :

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Spese: :

Percentuale interessi: ;)

Rogante: Notaio B

Data: :

N° repertorio:

N° raccolta: :

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Pubblico Amministrativo

Iscritto a Teramo

Reg. ge - Reg. pa

Quota: 1/1

Importo: :

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Percentuale interessi: ;)

Rogante:

Data: :

N° repertorio:

N° raccolta: 20

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. - Reg. p;

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. - Reg. par.

Quota: 1/1

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f39e7dcf
 Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a6f7e

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PINETO (TE) - VIA TREMITI N. 11, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a Teramo i
Reg. g - Reg. p)
Quota: 1/1

Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: BE

Data: 9

N° repertorio:

N° raccolta:

- **IPOTECA** derivante da Atto Pubblico Amministrativo

Iscritto a Teramo il 27/05/2019

Reg. gen - Reg. par

Quota: 1/1

Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5

Percentuale interessi:

€

Dat

N° repertorio:

N° raccolta

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. ge - Reg. part

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 29/05/2023



Reg. gen - Reg. part. 7

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI FILIPPO CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ec4e27060520eb633c0208fa79a617e

