



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE°

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E. promossa da

**** Omissis ****























ASTE 1 di 29 GIUDIZIARIE

ASTE

SOMMARIO STE

GIUDIZIAKIE	GIUDIZIARIE
	4
	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Ch	erubini GIUDIZIARIE ₄
Completezza documentazione ex art. 567	4
	5
	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini5
	erubini5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Ch	erubini6
Cronistoria Dati Catastali	GIUDIZIARIE [®]
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Ch	erubini8
Dati Catastali	ACTE 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Ch	erubini10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	ASTE 10 GIUDIZIARIE
Parti Comuni	GIODIZIARIE 11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
	11
	- Via Cherubini11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini11
	erubinGUDIZIARIE° 12
	13
	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE)	- Via Cherubini13



Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	18
Normativa urbanistica	GUDIZARI 19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta	
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	29















In data 22/09/2024 il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.





PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 Appartamento ubicato a Corropoli (TE) Via Cherubini
- Bene N° 2 Appartamento ubicato a Corropoli (TE) Via Cherubini
 - Bene N° 3 Garage ubicato a Corropoli (TE) Via Cherubini

DESCRIZIONE

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano secondo di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo e n. 3 balconi a livello.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo, due balconi a livello ed area di corte esclusiva.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su locale accessorio ad uso garage avente superficie commerciale di 23 mq., posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

-irmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33c/38cb428aeaf7c44791aff6645884



TITOLARITÀSTE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Il bene immobile confina a Nord con spazio ad uso comune sub. 3 (vano scala e ascensore), altra proprietà sub.50, ad Est a mezzo distacco con sub. 76 (area esterna comune a tutti i sub.), a Sud con altra proprietà sub. 52, ad Ovest a mezzo distacco con altra proprietà p.lla 1051, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Il bene immobile confina a Nord con spazio ad uso comune sub. 3 (vano scala e ascensore), altra proprietà sub.71, ad Est con altra proprietà sub. 80, a Sud con altra proprietà sub. 73, ad Ovest con altra proprietà p.lla 1051, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Il bene immobile confina a Nord con spazio ad uso comune sub. 3 (vano scala), ad Est con terrapieno, a Sud con altra proprietà sub. 18, ad Ovest con spazio comune sub. 3 (spazio di manovra), salvo se altri e/o variati.





BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
ASTE	Netta	Lorda	AS	Convenzionale		
Abitazione	77,72 mq	90,10 mq	GIUD	ZIARIE 90,10 mq	2,70 m	2
Balcone	15,06 mq	16,90 mq	0,30	5,07 mq	0,00 m	2
Balcone	11,53 mq	12,84 mq	0,30	3,85 mq	0,00 m	2
Balcone	2,15 mq	2,34 mq	0,30	0,70 mq	0,00 m	2

ASTE 5 di 29
GIUDIZIARIE

ASTE	Totale superficie convenzionale:	99,72 mq	
GIUDIZIARIE	Incidenza condominiale:		%
	Superficie convenzionale complessiva:	99,72 mq	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

B 11 1			0 (() .	C C: :	41. \\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	HAIRIE
Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	77,45 mq	90,10 mg	1	90,10 mq	2,70 m	T
		•		-		
Balcone	25,30 mg	28,15 mg	0,30	8,44 mg	0,00 m	T
					•	
Balcone	20,85 mg	22,25 mg	0,30	6,67 mg	0,00 m	T
ASIL			A.S		•	
Area di corte esclusiva	55,90 mg	55,90 mg	0,1	71 A DIF 5,59 mg	0,00 m	T
JIUDIZIAKIE			GIUD	IZIAKIE	•	
Totale superficie convenzionale:				110,80 mg		J.
•						
Incidenza condominiale:				0,00	%	
incluenza condominiare.				0,00	70	
Superficie convenzionale complessiva:				110,80 mg		
Superficie convenzionare compressivai				=10,00 mq		
A OTE					A 0	

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,65 mq	23,61 mq	Δς	23,61 mq	2,45 m	S1
GIUDIZIARIE°	Totale superficie convenzionale:					
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			23,61 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

GIUDIZIA Periodo	Proprietà	GIUDIZIAR Dati catastali
Dal 28/12/2005 al 19/01/2006	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
	AOTE	A 07

6 di 29



A OTE		A OTE	
Dal 19/01/2006 al 27/06/2007 GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2	
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1 ASTE GIUDIZIARIE°	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 340,86 mq Piano 2	ASTE SIUDIZIARIE®
Dal 11/12/2009 al 01/07/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5. Rendita € 340,86 Piano 2	
Dal 01/07/2014 al 09/11/2015 GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2	
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018	**** Omissis ****, proprietà 1/1 ASTE GIUDIZIARIE°	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 340,86 Piano 2	ASTE SIUDIZIARIE®
Dal 11/04/2018 al 19/02/2025 ASTE	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 340,86 Piano 2	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T **** Omissis ****, proprietà 1/1 Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T	Periodo	A CTE Proprietà	Dati catastali	ASTE
Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T	Dal 28/12/2005 al 19/10/2006	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86	GIUDIZIARIE
	ASTE	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86	
Dal 22/02/2007 al 11/12/2009 ***** Omissis *****, proprietà 1/1 Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86	Dal 22/02/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani	

ASIE 7 di 2º GIUDIZIARIE



ASTE		Piano T	
Dal 11/12/2009 al 01/07/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T	
Dal 01/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano T	ASTE GIUDIZIARIE
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018 ASTE GIUDIZIARIE°	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 340,86 Piano T	
Dal 11/04/2018 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 340,86 Piano T	ASTE
	GIUDIZIARIE°	,	GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	
Dal 28/12/2005 al 19/01/2006	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 22,78 Piano S1	
Dal 19/01/2006 al 27/06/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 22,78 Piano S1	ASTE GIUDIZIARIE
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 22,78 Piano S1	
Dal 11/12/2009 al 01/07/2014	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 22,78 Piano S1	
Dal 01/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6	
	V CLL 3		

R

DIZIARIE° 2009

ASIE GIUDIZIARIE		Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 22,78 Piano S1	
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 22,78 Piano S1	ASTE GILIDIZIADIE®
Dal 11/04/2018 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 22,78 Piano S1	
CILIDIZIADIE®			
GIUDIZIAKIL		GIUDIZIAKIL	

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

				Catas	to fabbrica	ti (CF)				
Dati identificativi Dati di classamento										
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1110			4.0		ACTE		24226		
18	1112	51		A2	2	5,5 vani	•	340,86 €	2	
		Foglio Part.	Foglio Part. Sub.	Foglio Part. Sub. Zona Cens.	Part. Sub. Zona Categoria Cens.	Part. Sub. Zona Categoria Classe Cens.	Foglio Part. Sub. Zona Categoria Classe Consistenza Cens.	Part. Sub. Zona Categoria Classe Consistenza Superficie catastale	Part. Sub. Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superficie catastale Rendita catastale 18 1112 51 A2 2 5,5 vani 98 mq 340,86 €	Part. Sub. Zona Cens. Categoria Cens. Classe Consistenza Catastale Superficie catastale Rendita Piano 18 1112 51 A2 2 5,5 vani 98 mq 340,86 € 2

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi differenze tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale acquisita, riguardanti il posizionamento di alcune tramezzature. Tali lievi differenze comunque non incidono in modo significativo nè sul classamento, nè sulla categoria catastale dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

AST					Catas	to fabbrica	ti (CF)	- Em			
GIUDI2	Dati identi	ficativi			Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1112	72	ОТ	A2	2	5,5 vani	105 mq	340,86 €	T	

9 di 29





In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi differenze tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale acquisita, riguardanti il posizionamento dei parapetti dei balconi e di alcune parti delle tramezzature.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

					Catas	to fabbrica	ti (CF)				
A CT								- 9			
ASI	Dati identi	ficativi		Dati di classamento							
CILIDI7	IARIF®			CII IDIZIARIE°							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1112	17		C6	2	21 mq	23 mq	22,78 €	S1	



La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalle planimetrie catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.





I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.





Le condizioni di manutenzione dei beni immobili sono da considerarsi nel complesso discrete. Le facciate esterne del fabbricato presentano alcune macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.











PARTI COMUNITE

Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Corropoli al foglio 18 con la p.lla 1112 sub. 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni pignorati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno primo sottostrada (seminterrato), con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato, delle camere in parquet, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi esterni in legno con doppio vetro ed oscuranti di tipo avvolgibile in PVC, infissi interni in legno, portoncino d'ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. I parapetti dei balconi sono costituiti da una balaustra in ferro battuto con sottostante muretto rivestito a mattoncini, le facciate del palazzo hanno finiture di tipo tradizionale con tinteggiatura e finiture a mattoncini a faccia vista. Il fabbricato, di cui fa parte il bene immobile in procedura, è dotato di un corpo scala con ascensore che collega tutti i livelli ed è situato a Corropoli (TE), in Via Cherubini, a circa 500 metri di distanza dalla S.S. n. 259 della Vibrata. L'esposizione del fabbricato è nel complesso buona, con affacci ad Est ed Ovest.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona il fabbricato è ubicato nelle vicinanze della Strada Statale n. 259 della Vibrata, in una zona vicina ad attività commerciali, servizi e infrastrutture.
- Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:
- tipologia: fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in laterocemento e copertura di tipo a falde;
- livello di finitura: discreto;
- stato di conservazione: nel complesso discreto;
- accessibilità: buona.

SIUDIZIARIE'



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno primo sottostrada (seminterrato), con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo

11 di 29

R

a falde, tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in gres porcellanato, delle camere in parquet, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi esterni in legno con doppio vetro ed oscuranti di tipo avvolgibile in PVC, infissi interni in legno, portoncino d'ingresso di tipo blindato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio. I parapetti dei balconi sono costituiti da una balaustra in ferro battuto con sottostante muretto rivestito a mattoncini, le facciate del palazzo hanno finiture di tipo tradizionale con tinteggiatura e finiture a mattoncini a faccia vista. Il fabbricato, di cui fa parte il bene immobile in procedura, è dotato di un corpo scala con ascensore che collega tutti i livelli ed è situato a Corropoli (TE), in Via Cherubini, a circa 500 metri di distanza dalla S.S. n. 259 della Vibrata. L'esposizione del fabbricato è nel complesso buona, con affacci ad Est ed Ovest.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità <mark>a</mark> servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona il fabbricato <mark>è ub</mark>icato nelle vicinanze della Strada Statale n. 259 della Vibrata, in una zona vicina ad attività commerciali, servizi e infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in laterocemento e copertura di tipo a falde;
- livello di finitura: discreto;
- stato di conservazione: nel complesso discreto;
- accessibilità: buona.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

GIUDIZIARIE[®]

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale ad uso garage al piano primo sottostrada (seminterrato), facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno primo sottostrada (seminterrato), con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a falde, tamponature in laterizio. All'unità immobiliare si accede sia mediante rampa di accesso (scivolo) e spazio di manovra condominiale, sia mediante corpo scala dotato di ascensore, che collega tutti i livelli del fabbricato. Le caratteristiche di finitura del bene immobile sono le seguenti: pareti dell'immobile in cemento rifinito con intonaco e tinteggiatura, pavimentazione in gres, porta d'accesso di tipo basculante in metallo. Il garage risulta dotato del solo impianto elettrico, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento. Il fabbricato residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è situato a Corropoli (TE), in Via Cherubini, a circa 500 metri di distanza dalla S.S. n. 259 della Vibrata e presenta un'esposizione nel complesso buona, con affacci ad Est ed Ovest.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona il fabbricato è ubicato nelle vicinanze della Strada Statale n. 259 della Vibrata, in una zona vicina ad attività commerciali, servizi e infrastrutture.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: fabbricato condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in laterocemento e copertura di tipo a falde;

ASIE 12 di 29 GIUDIZIARIE



- livello di fi<mark>ni</mark>tura: discreto;

- stato di conservazione: nel complesso discreto;

- accessibilità: buona.



STATO DI OCCUPAZIONE

I beni immobili in procedura risultano occupati da terzi mediante contratti di locazione non opponibili alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Periodo	Proprietà		A	Atti			
Dal 25/02/2002 al 27/06/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1		Compr	avendita	N CTE		
2.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	GILE	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	OIOL	**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154		
			Trasc	rizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
ASTE		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/02/2022	2929	2238		
GIUDIZIARIE°			Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita A CTE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	OIOL	**** Omissis ****	27/06/2007	225051	47232		
			Trasc	rizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
ASTE SIUDIZIARIE®		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/06/2007	12352	7795		
SIODIZIARIE			Regist	razione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

ASTE

ASTE 13 di 29



Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33c38cb428aeaf7c44791aff6645884

Dal 11/12/2009 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1		Compra	vendita			
GIUDIZIARIE®	, , ,	Rogante	Data ZA	Repertorio N°	Raccolta N°		
		**** Omissis ****	11/12/2009	13	9		
			Trascr	izione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	AS	Agenzi <mark>a d</mark> elle Entrate di Teramo - Servizio di	30/12/2009	22268	13273		
	GIUD	Pubblicità Immobiliare			GIUDIZIARIE®		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
A CTE			ACTE	34			

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 risulta attualmente invariata.

GIUDIZIARIE



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Proprietà			Atti	
**** Omissis ****,		AS Com	pravendita	
proposed by b	Rogante	GData Z	ARE Repertorio N°	Raccolta N°
ļ	**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154
		Tra	ascrizione	
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AS GIUE	Agenzi <mark>a d</mark> elle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/02/2002	2929	2238 E SIUDIZIARIE
		Reg	istrazione	
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A OTI		
		Com	pravendita	
proposed by b	Rogante	GData Z	ARE Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	22/02/2007	223322	46021
		Tra	ascrizione	
1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis **** Presso Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante	**** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis **** Presso Data Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso Data **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis ****, proprietà 1/1 **** Omissis **** 22/02/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis **** Presso Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso Data Reg. gen. Registrazione Registrazione Presso Data Reg. N° **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Registrazione Presso Data Reg. N°



AOTE			AOTE		
ASIL		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di	24/02/2007	3735	2562
		Pubblicità Immobiliare	CILIDIZIAI	RIE®	
GIODIZIAKIL		i abblicita illilliobiliai c	GIUDIZIAI	(IL	
			Registr	azione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2009 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	TE	Compra	vendita	ASTE
	GIUL	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/2009	13	9
			Trascr	izione	L
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di	30/12/2009	22268	13273
GIUDIZIARIE		Pubblicità Immobiliare	GIUDIZIAI	KIE"	
			Registr	azione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	∧ C				CTE

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

	ΛC				A CIL				
Periodo	Proprietà 💛		Att	ti	MOIL &				
		171ADIE®		(
Dal 25/02/2002 al	**** Omissis ****,	121/ (17)	Compray	vendita					
27/06/2007	proprietà 1/1								
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154				
			Trascri	zione	1				
A CTE		A CTE 3							
ASIE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
GIUDI7IARIF®			CILIDIZIAE	OIE®					
GIODIZIAKIE		Agenzia delle Entrate	28/02/2002	2929	2238				
		di Teramo - Servizio di							
		Pubblicità Immobiliare							
			Registra	azione					



ASTE 15 di 29

Dal 27/06/2007 al 11/12/2009 ***** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° ***** Omissis ***** 27/06/2007 225051 47232 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione Presso Data Reg. gen. Reg. part. Registrazione Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N°	ACTE			AOTE		
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009 **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis **** Dal 11/12/2009 al 19/02/2025 Dal 11/12/2009 al 19/02/2025 Dal 11/12/2009 al 19/02/2025 **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante Presso Data Reg. N° Vol. N° Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Compravendita Presso Data Reg. N° Vol. N° Raccolta N° **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Traccrizione Z. Presso Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione Registrazione	ASIL		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Rogante	GIUDIZIARIE®			GIUDIZIAI	RIE"	
Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° **** Omissis **** Data Reg. gen. Reg. part. Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso Data Reg. N° Vol. N° Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Trascrizione Presso Data Reg. n° Vol. N° **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione Registrazione Registrazione	Dal 27/06/2007 al			Compra	vendita	
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso Data Reg. gen. Reg. part. Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Compravendita proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Reg. gen. Reg. part. Reg. part.	11/12/2007	proprieta 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Presso Data Reg. gen. Reg. part. 7795 Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N° Compravendita 19/02/2025 Proprietà 1/1 Rogante Trascrizione Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione 11/12/2009 13 9 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Reg. gen. Reg. part. Registrazione		4.0	**** Omissis ****	27/06/2007	225051	47232
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N°		AS	L	Trascri	izione	ASIL
di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione		GIUD	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Presso Data Reg. N° Vol. N° State			di Teramo - Servizio di	30/06/2007	12352	7795
Dal 11/12/2009 al 19/02/2025 ***** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante ***** Omissis **** Rogante ***** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione				Registra	azione	
Dal 11/12/2009 al 19/02/2025 **** Omissis ****, proprietà 1/1 Rogante **** Omissis **** Rogante **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione	ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
proprietà 1/1 Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Reg. gen. Reg. part. Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione	GIUDIZIARIE®			GIUDIZIAI	RIE"	
Rogante **** Omissis **** 11/12/2009 13 9 Trascrizione Presso Data Reg. gen. Reg. part. Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione Registrazione	Dal 11/12/2009 al 19/02/2025			Compra	vendita	
Trascrizione Presso Data Reg. gen. Reg. part. Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione	, ,	,	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Reg. gen. Reg. part. 30/12/2009 22268 13273 Registrazione		A 0	**** Omissis ****	11/12/2009	13	9
Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione		AS		Trascri	izione	ASIL
di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare Registrazione		GIUL	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AOTES			di Teramo - Servizio di	30/12/2009	22268	13273
Presso Data Reg. N° Vol. N° SIUDIZIARIE°				Registra	azione	
GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIUDIZIARIE®			GIUDIZIAI	RIE°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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













FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

GIUDIZIARIE

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011 Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 3,396 % Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419

N° raccolta: 329

ASTE GIUDIZIARIE®



Trascrizioni

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023

Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

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



Annotazioni a iscrizioni

Frazionamento in quota

Iscritto a Teramo il 02/10/2006

Reg. gen. 18806 - Reg. part. 2767

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità riguarda l'iscrizione del 01.08.2002 Reg. part. n. 1872.





BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



ASTE 17 di 29
GIUDIZIARIE

R





Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011 Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 /

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

Contro **** Omissis **** UDIZIARIE

Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 3,396 % Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419 N° raccolta: 329

ascrizioni



Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023 Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis **

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011

Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 3,396 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419 Nº raccolta: 329









Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023 Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis *

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

Frazionamento in quota

Iscritto a Teramo il 02/10/2006

Reg. gen. 18806 - Reg. part. 2767



In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade in Zona C - Sottozona C3 - "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive (Sf)", regolata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

NORMATIVA URBANISTICA





REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Corropoli, il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 7 del 25/02/2002;
- Concessione Edilizia in variante n. 50 del 16/09/2002;
- Concessione Edilizia n. 56/03 del 11/09/2003;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 526 in data 27/01/2004;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 6761 in data 09/08/2005;
- Certificato di Agibilità n. 6 del 26/01/2009 prot. 8255.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico, elettrico).

In sede di sopralluogo, relativamente ai beni n. 1 e n. 2, sono state riscontrate delle lievi differenze tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, che possono essere sanate in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento e, di tale importo, è stato tenuto conto nella decurtazione applicata sul valore finale di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Si allega alla presente copia del regolamento di condominio con atto per Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** in data 13/10/2006, Rep. 221534 Racc. 44685, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 al Reg. part. 12777 e al Reg. gen. 21962. Dalla documentazione fornita dall'amministratore le spese condominiali annue relative all'unità immobiliare in oggetto (unità con il sub. 17 - Bene 3) ammontano a circa Euro 750,00. In relazione alla presente unità immobiliare (unita con il sub. 17 - Bene 3), ad oggi il debito complessivo delle spese condominiali risultante dal bilancio consuntivo ammonta a complessive Euro 11.323,29.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Si allega alla presente copia del regolamento di condominio con atto per Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** in data 13/10/2006, Rep. 221534 Racc. 44685, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 al Reg. part. 12777 e al Reg. gen. 21962. Dalla documentazione fornita dall'amministratore le spese condominiali annue relative all'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa Euro 550,00 e, ad oggi, il debito complessivo relativo alla presente unità immobiliare delle spese condominiali risultante dal bilancio consuntivo, ammonta a complessive Euro 4.026,60.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Si allega alla presente copia del regolamento di condominio con atto per Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** in data 13/10/2006, Rep. 221534 Racc. 44685, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 al Reg. part. 12777 e al Reg. gen. 21962. Dalla documentazione fornita dall'amministratore le spese condominiali annue relative all'unità immobiliare in oggetto (unità con il sub. 51 - Bene 1) ammontano a circa Euro 750,00 e, ad oggi, il debito complessivo relativo alla presente unità immobiliare (unita con il sub. 51 - Bene 1) delle spese condominiali risultante dal bilancio consuntivo, ammonta a complessive Euro 11.323,29.







ASTE 20 di 29





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche dei beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di 2 (due) lotti di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:





LOTTO 1

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano secondo di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo e n. 3 balconi a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 94.734,00

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

• Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su locale accessorio ad uso garage avente superficie commerciale di 23 mq., posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.805,00

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	99,72 mq	950,00 €/mq	€ 94.734,00	100,00%	€ 94.734,00
Appartamento Corropoli (TE) - Via	_				

GIUDIZIARE



Cherubini			ASTE	300	
Bene N° 3 - Garage Corropoli (TE) - Via Cherubini	23,61 mq	500,00 €/mq	€ 11.805,00 Z	100,00%	€ 11.805,00
				Valore di stima:	€ 106.539,00

ASTE Valore di stima: € 106.539.00 GIUDIZIARIE°



Deprezzamenti

	Valore	Tipo
A CTE 3		_
ASIL	10,00	%
CILIDIZIADIE®		
GIODIZIARIL	5,00	%
	3,00	%
	2,00	%
	ASTE GIUDIZIARIE®	10,00 5,00 3,00

Valore finale di stima: € 85.000,00



Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 85.000,00,00 (Euro ottantacinquemila/00), considerando un abbattimento pari al 20% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, delle spese condominiali insolute, dello stato d'uso e manutenzione e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini

Diritti reali pari alla piena propri<mark>età 1/1</mark> su appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo, due balconi a livello ed area di corte esclusiva

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 105.260,00

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

ASTE

ASIE 22 di 29 GIUDIZIARE





Valore di stima: € 105.260,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	5,00	%
Stato di possesso	3,00	%
Variazione mercato	2,00	%
CILIDIZIAD		DIE

Valore finale di stima: € 84.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00), considerando un abbattimento pari al 20% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, delle spese condominiali insolute, dello stato d'uso e manutenzione e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Sant'Omero, li 20/02/2025





L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco





ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Documentazione urbanistico-edilizia
- √ N° 4 Copia atti di provenienza
- √ N° 5 Copia visura camerale della società in procedura
- ✓ N° 6 Copia regolamento di condominio
- √ N° 7 Elaborati grafici
- N° 8 Inquadramento territoriale
 - ✓ N° 9 Documentazione fotografica
 - √ N° 10 Prospetto riepilogativo per vendita
 - ✓ N° 11 Copia elaborato peritale versione privacy





















RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1 Appartamento ubicato a Corropoli (TE) Via Cherubini Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano secondo di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo e balconi livello. Identificato al Fabbricati Fg. 1112, Sub. A2 catasto 18, Part. 51, Categoria L'immobile viene vendita per diritto (1/1)posto in il Proprietà Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona C -Sottozona C3 - "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive (Sf)", regolata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.
 - Bene N° 3 Garage ubicato a Corropoli (TE) Via Cherubini Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su locale accessorio ad uso garage avente superficie commerciale di 23 mq., posto al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito a Corropoli Via Cherubini. Identificato catasto Fabbricati Part. al 1112. Categoria C6 Fg. 18. Sub. 17, _ L'immobile viene / posto in vendita per diritto Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona C -Sottozona C3 - "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive (Sf)", regolata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini

Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo, due balconi a livello ed area di corte esclusiva.

Identificato catasto Fabbricati 1112, Sub. Categoria Fg. 18, Part. Proprietà (1/1) L'immobile viene posto in vendita per diritto Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Corropoli la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona C -Sottozona C3 - "Insediamenti residenziali in aree soggette a prescrizioni esecutive (Sf)", regolata dall'Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 84.000,00

GIUDIZIARIE

AS I E GIUDIZIARIE°



ASTE 25 di 29



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

	Bene N° 1 - Appartamento		AST	
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Cherubini		GIUDI	ZIARIE°
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51, Categoria A2	Superficie	99,72 mq	
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione del bene immobile sono nel complesso discrete. Le facciate esterne del			
GIUDIZIARIE°	fabbricato presentano alcune macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.			
Descrizione:	Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano secondo di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, della consistenza di 5,5 vani catastali, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo e n. 3 balconi a livello.			
Vendita soggetta a IVA:	N.D. ASTE		AST	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI GIUDIZIARIE°		GIÙDI	ZIARIE®

Bene N° 3 - Garage					
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Cherubini	CTE			
Diritto reale: GIUDIZIARIE°	Proprietà	Quota	1/1 RIE®		
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	23,61 mq		
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione del bene immobile sono nel complesso discrete. Le facciate esterne del fabbricato presentano alcune macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.				
Descrizione:	Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su locale access di 23 mq., posto al piano primo sottostrada di un fabb Cherubini.				
Vendita soggetta a IVA:	N.D.				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	STE			
GIUDIZIARIE°	G	IUDIZIA	RIE°		



ASTE 26 di 2º

R

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

CILIDIZIADIE®	C		DIE®	
Bene N° 2 - Appartamento				
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Cherubini			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1112, Sub. 72, Categoria A2	Superficie	110,80 mq AS GIUDI	
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione del bene immobile sono nel complesso discrete. Le facciate esterne del fabbricato presentano alcune macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.			
Descrizione: Vendita soggetta a IVA:	Diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Corropoli (TE) in Via Cherubini, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo, due balconi a livello ed area di corte esclusiva. N.D.			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			























FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011 Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Capitale: € 165.000,00

Percentuale interessi: 3,396 % Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419 Nº raccolta: 329

Trascrizioni



Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023 Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011 Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Capitale: € 165.000,00

> Percentuale interessi: 3,396 % Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419 N° raccolta: 329













Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023 Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

GIUDIZIARIE



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 16/02/2011 Reg. gen. 2567 - Reg. part. 530

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Capitale: € 165.000,00 JUDIZIARIE

Percentuale interessi: 3,396 % Rogante: **** Omissis ****

Data: 11/02/2011 N° repertorio: 419

Nº raccolta: 329

Trascrizioni

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 07/09/2023 Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10607

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



