

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	13

Bene N° 2 - 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.....	19
Regolarità edilizia.....	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	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - Via Cherubini	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
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 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.

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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

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.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,72 mq	90,10 mq	1	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

Totale superficie convenzionale:	99,72 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	99,72 mq	

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,45 mq	90,10 mq	1	90,10 mq	2,70 m	T
Balcone	25,30 mq	28,15 mq	0,30	8,44 mq	0,00 m	T
Balcone	20,85 mq	22,25 mq	0,30	6,67 mq	0,00 m	T
Area di corte esclusiva	55,90 mq	55,90 mq	0,1	5,59 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,80 mq		

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	1	23,61 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,61 mq		
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

Periodo	Proprietà	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

Dal 19/01/2006 al 27/06/2007	**** 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	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 340,86 mq Piano 2
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	**** 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	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1112, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 11/04/2018 al 19/02/2025	**** 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2005 al 19/10/2006	**** 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 19/10/2006 al 22/02/2007	**** 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 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

		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
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018	**** 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

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
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

		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
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

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1112	72		A2	2	5,5 vani	105 mq	340,86 €	T	

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
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	

PRECISAZIONI

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.

PATTI

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.

STATO CONSERVATIVO

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 COMUNI

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 N° 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.

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

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.

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

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;

- livello di finitura: 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 N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA CHERUBINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2002 al 27/06/2007	**** Omissis **** proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/02/2022	2929	2238
		Registrazione			
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009	**** Omissis **** proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/06/2007	225051	47232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/06/2007	12352	7795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/12/2009 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/2009	13	9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/2009	22268	13273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2002 al 22/02/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/02/2002	2929	2238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/02/2007	223322	46021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 11/12/2009 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/02/2007	3735	2562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/2009	13	9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/2009	22268	13273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2002 al 27/06/2007	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/02/2002	193651	30154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/02/2002	2929	2238
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2007 al 11/12/2009	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/06/2007	225051	47232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/06/2007	12352	7795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2009 al 19/02/2025	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/2009	13	9
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/2009	22268	13273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 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

- **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

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:

- **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

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° 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
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 ****

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.

NORMATIVA URBANISTICA

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.

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 N° 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 (unità 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 (unità con il sub. 51 - Bene 1) delle spese condominiali risultante dal bilancio consuntivo, ammonta a complessive Euro 11.323,29.



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 - Appartamento Corropoli (TE) - Via	99,72 mq	950,00 €/mq	€ 94.734,00	100,00%	€ 94.734,00

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

Valore di stima: € 106.539,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Variazione mercato	2,00	%

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 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 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Corropoli (TE) - Via Cherubini	110,80 mq	950,00 €/mq	€ 105.260,00	100,00%	€ 105.260,00
				Valore di stima:	€ 105.260,00

Valore di stima: € 105.260,00

Deprezamenti

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	%

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

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)

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 (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)

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di 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: € 84.000,00

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

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Cherubini		
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 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.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - Via Cherubini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
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 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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00**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
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 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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 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
N° 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 ****

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

- **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 ****