

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale: €

Partita IVA:

Teramo, li 11/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

Incarico.....	13
Premessa.....	13
Lotto 1.....	14
Descrizione.....	14
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	14
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	14
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	14
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	15
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	15
Titolarità.....	15
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	15
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	15
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	16
Confini.....	16
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	16
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	16
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	16
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	17
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	17
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	17
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	18
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Patti.....	21
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	21
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	22
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	22
Servizi, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	22
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	23
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	24
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	25
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	26
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	27
Bene N° 16 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	27
Bene N° 19 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso.....	27

Lotto 2	29
Descrizione	29
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Titolarità	29
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	29
Confini	30
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	30
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	30
Consistenza	30
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	30
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	30
Dati Catastali	30
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	30
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Precisazioni	31
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Patti	31
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Stato conservativo	31
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Parti Comuni	31
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	31
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	32
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Normativa urbanistica	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
Bene N° 14 - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	33
	34

OMISSIS
da pag. 4 a pag. 11



Stima / Formazione lotti 92

Lotto 2	87
Lotto 3	88
Lotto 4	89
Lotto 5	90
Lotto 6	91
Lotto 8	92
Lotto 9	92

All'udienza del 08/03/2023, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- • **Bene N° 1** - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso
- • **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

- • **Bene N° 14** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso
- • **Bene N° 16** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

- • **Bene N° 19** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Piena proprietà su locali ai piani terra (locale vendita e locali di servizio) e primo (locali di servizio/ecc. subb. 76 e 77) e diritti di proprietà pari a 100,52/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastralmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti.

Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo.

Gli immobili sono composti da un locale vendita con servizi igienici (attualmente adibito a bar/pizzeria - sub. 76), locali di servizio/spogliatoi/ecc. (sub. 77) al piano terra, da locale di servizio/deposito al piano primo (sub. 77) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione godono di aree esterne esclusive al piano terra.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Piena proprietà su garage al piano seminterrato (sub. 29) e diritti di proprietà pari a 1,05/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastralmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti.

Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo.

Gli immobili sono composti da un garage (sub. 29) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto coperti) al piano seminterrato (sub. 53).

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Piena proprietà su garage con area di manovra esclusiva al piano seminterrato (sub. 30) e diritti di proprietà pari a 1,41/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastralmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti.

Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo.

Gli immobili sono composti da un garage con area di manovra (sub. 30) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53).

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

È stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili oggetto di pignoramento fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con effetto traslativo, ante ventennio.

Firmato Da: PROCACCINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30cf6eb4f23e65fc4bcb0a7b49888
Firmato Da: DI FRANCESCO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5d355229372c6710704f51edc266eb4d

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

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

•

Codice fiscale:

Partita IVA: ~

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

• (

.(Proprietà 1/1)

PER TUTTI I BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla società (

con sede in

, codice fiscale , oprietà 1000/1000.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 53 è di proprietà della società eseguita per diritti pari a 55/100; solo per quest'ultima unità immobiliare, vengono trasferiti i diritti di comproprietà indicati nella descrittiva del bene e determinati, per quanto possibile, sulla base delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio fornito dalla società eseguita.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Storia ipotecaria delle provenienze.

Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento alla relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo.

Alla società eseguita, la proprietà degli immobili oggetto di procedura (appezzamento di terreno della superficie di mq 5.433, distinto al C.T. foglio 57, particelle 721 - 681 - 725 - 723 - 385 - 383 - 718), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza della scrittura privata autenticata nelle firme, dal Not. I del 5/10/2004, rep. 209260, trascritto il 6/10/2004, al n° 11851, dalla società

, con sede , a, codice fiscale

Alla società

, la proprietà degli immobili (area del centro civico della superficie catastale di mq 5.433, stabilendo che la realizzazione di detto centro, da realizzarsi nei tempi previsti dal P.R.U., dovrà essere oggetto di apposita convenzione da approvarsi con ulteriore atto deliberativo), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto modificativo ed integrativo di convenzione dell'11/05/1992, modificata e integrata in data 17/10/1996 e compravendita, a rog. Not. , l. 16/11/2001, rep. 48529, trascritto il 17/12/2001, al n° 11125 di formalità, dal comune di Teramo, codice fiscale 00174750679.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

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

•

Codice fiscale:

Partita IVA: /

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

•

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI**BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Le unità immobiliari confinano, nel loro complesso, con terrapieno, Via Pilotti a mezzo distacchi, aree condominiali, salvo altri e/o variati.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

L'unità immobiliare confina con proprietà u più lati, aree condominiali, salvo altri e/o variati.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

L'unità immobiliare confina con proprietà su più lati, terrapieno, aree condominiali, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali adibiti a bar/servizi/magazzini/ecc. (subb. 76-77)	665,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	4,12 m	T
aree esclusive esterne (subb. 76-77)	65,00 mq	65,00 mq	0,05	3,25 mq	4,12 m	T
magazzino	32,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				762,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				762,25 mq		

PER TUTTI I BENI

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quella massime/al controsoffitto dei locali.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, il tutto per quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi richiesti/rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	37,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	36,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,19 m	S1
area riservata	65,00 mq	65,00 mq	0,05	3,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				49,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,25 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	894	76	2	D8				2610 €	T	
	57	894	77	2	D8				2902 €	T-1	
	57	894	53	2	D8				3930 €	S1	

Corrispondenza catastale

PER TUTTI I BENI

L'unità immobiliare di cui al sub. 53 (oggetto di valutazione/trasferimento per diritti di comproprietà come indicati nella descrittiva del bene - paragrafo "descrizione") intesta, attualmente a:

- 1) _____, con sede a _____, codice fiscale _____, proprietà 2/100;
- 2) (_____ con sede a _____), codice fiscale _____, proprietà 55/100;
- 3) (_____, con sede in _____, codice fiscale _____), proprietà 43/100.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di 5.433.

La denominazione della società eseguita ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali (eccezione fatta per quanto attiene ai diritti di comproprietà sull'unità immobiliare di cui al sub. 53).

BENE N° 1

Le unità immobiliari di cui ai subb. 76 e 77 intestano alla società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, proprietà 1000/1000.

I subalterni 76 e 77 derivano dalla soppressione del sub. 16.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	894	29	2	C6	2	38 mq	43 mq	74,58 €	S1	
	57	894	53	2	D8				3930 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 16

L'unità immobiliare di cui al sub. 29 intesta alla società (), con sede in codice fiscale 7, proprietà 1000/1000.

Si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	894	30	2	C6	2	40 mq	54 mq	78,5 €	S1	
	57	894	53	2	D8				3930 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19

L'unità immobiliare di cui al sub. 30 intesta alla società () con sede in codice fiscale () , proprietà 1000/1000.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO****PER TUTTI I BENI**

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 2562 del 3/10/2022, trascritto il 18/10/2022 al n° 12320 di formalità.

Ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In comune di Teramo.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure e presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non risultano trascritti, a carico della società esecutata, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima.

Gli immobili sono, per la maggior consistenza, di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

Limitatamente all'unità immobiliare di cui al C.F. al foglio 57, particella 894, sub. 53, la società esecutata, per quanto accertabile, è intestataria dei diritti di proprietà pari a 55/100 dell'intero.

Il creditore procedente ha pignorato la piena proprietà della predetta unità immobiliare.

Si rimanda alle valutazioni del G.E. in merito.

Istanza di vendita.

Depositata in data 25/10/2022

Il creditore procedente chiede la vendita del compendio pignorato.

Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti).
Depositato in data 14/12/2022

Avviso ex art. 599 C.P.C. (comproprietari).
Non depositato.

Per quanto attiene agli immobili distinti al C.F. foglio 57, particella 894, sub. 53, la società esecutata è proprietaria degli stessi unitamente ad altri soggetti estranei alla procedura.
Necessita, a parere dello scrivente, pertanto, l'avviso ai comproprietari.

Relazione notarile sostitutiva.
Depositata in data 18/11/2022.

Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.
Non presenti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Esistenza di domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, regolamenti condominiali, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di una eventuale ipoteca, volontaria o giudiziale.

Per quanto ricostruibile presso la Conservatoria RR.II. a seguito di ispezioni sulla società esecutata, non esistono trascrizioni/iscrizioni di cui sopra, eccezione fatta per quanto di seguito riportato:

- locazione ultranovennale, a rog. Not. del 16/11/2015, rep. 53499, trascritta il 30/11/2015, al n° 10778 di formalità (annotata da formalità n° 1779/2017 per modifica contratto di affitto e da formalità 2725/18 per modifica patti contrattuali) - unità immobiliari distinte al C.F. foglio 57, particella 894, subb. 76 e 77.
 - locazione ultranovennale, a rog. Not. del 7/11/2018, rep. 60428, trascritta il 23/11/2018, al n° 11170 di formalità;
 - preliminare di compravendita, a rog. Not. del 30/12/2021, rep. 67165, trascritta il 31/12/2021, al n° 15190 di formalità - unità immobiliari distinte al C.F. foglio 57, particella 894, subb. 29 - 30 - 76 - 77.
- Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Crediti fondiari.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Situazione edilizio-urbanistica.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici paragrafi ed allegati.

Le eventuali opere abusive presenti dovranno essere sanate (ove e se sanabili) a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle vigenti normative.

Nel caso in cui le opere abusive non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato/assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Attestato di prestazione energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'APE da parte di tecnico abilitato.

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/atti

d'obbligo/convenzioni/ecc., nel rispetto di tutte le riserve/prescrizioni fissate negli atti di compravendita/ecc. stipulati a favore di soggetti terzi (vendite/cessioni da parte della società esecutata), ecc.

UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL C.F. FOGLIO 57, PARTICELLA 894, SUB. 53.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 53 (aree coperte al piano seminterrato destinate a parcheggi) è di proprietà della società esecutata per diritti pari a 55/100 dell'intero.

Per la definizione delle quote di comproprietà da attribuire ad ogni singolo lotto, lo scrivente ha fatto esplicito riferimento alle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio (non trascritto) fornito dalla esecutata.

Per le unità immobiliari citate nel regolamento di condominio oggi soppresse (ad esempio il sub. 51), per la definizione delle quote attribuite ad ogni singolo bene, lo scrivente ha proceduto alla ripartizione delle stesse sulla base della consistenza lorda degli immobili.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per quanto accertabile, sulla copertura del fabbricato, è stato realizzato un impianto fotovoltaico.

Si precisa che:

- la copertura del fabbricato (lastrico solare e tettoie) non è identificata con specifico subalterno catastale;
- nel regolamento di condominio fornito dalla esecutata (non trascritto), è esplicitamente riportato, all'art. 2, punto g) che sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini "la copertura del tetto e della tettoia, ad eccezione della superficie occupata dalla installazione di un impianto fotovoltaico di proprietà della società costruttrice o dei suoi aventi causa.

Sulla base della documentazione fornita dalla debitrice, con scrittura autenticata nelle firme dal Not.

il 21/10/2021 rep. 64379 (non trascritto), la società esecutata ha affittato il ramo d'azienda (composto, tra l'altro anche dall'impianto fotovoltaico di cui sopra), al sig. 1 fino a Dicembre 2024, con canone di

affitto di € 1.000,00/mese fino al 31/10/2026 e di € 2.500,00/mese dall'1/11/2026 al 31/12/2031.

Nel predetto affitto di ramo d'azienda sono riportati vincoli/prescrizioni per i quali si rimanda allo specifico allegato.

Si precisa quanto segue:

- con atti di compravendita, a rog. Not. , del 10/12/2010, rep. 27088, trascritto il 5/01/2011, ai nn° 132 e 133, la società esecutata ha alienato immobili a soggetti estranei alla presente procedura; nel titolo dell'atto, tra l'altro, la società esecutata si è riservata:

- ... omissisil diritto di sopraelevare il fabbricato e di installare impianti di produzione di energia alternativa, dopo autorizzazione del comune;

- l'uso esclusivo del lastrico solare, del solaio di copertura e delle tettoie in legno, funzionale alla collocazione degli impianti di produzione di energia... omissis....

- con atto di compravendita, a rog. Not. , del 22/12/2009, rep. 39344, trascritto il 14/01/2010, al n° 290, la società esecutata ha alienato immobili a soggetti estranei alla presente procedura; nel titolo dell'atto, tra l'altro, la società esecutata si è riservata:

- ... omissisil diritto di installare impianti per la produzione di energia e di sopraelevare il fabbricato..... omissis..... riservandosi l'uso esclusivo del lastrico solare e del solaio di copertura e delle tettoie in legno... omissis....;

- l'uso esclusivo del lastrico solare, del solaio di copertura e delle tettoie in legno, funzionale alla collocazione degli impianti di produzione di energia... omissis....

- con atto di compravendita, a rog. Not. , del 29/12/2009, rep. 15985, trascritto il 11/01/2010, al n° 172, la società esecutata ha alienato immobili a soggetti estranei alla presente procedura; nel titolo dell'atto, tra l'altro, la società esecutata si è riservata:

- ... omissisil diritto di installare impianti per la produzione di energia e di sopraelevare il fabbricato..... omissis..... riservandosi l'uso esclusivo del lastrico solare e del solaio di copertura e delle tettoie in legno... omissis....;

- l'uso esclusivo del lastrico solare, del solaio di copertura e delle tettoie in legno, funzionale alla collocazione degli impianti di produzione di energia... omissis....

Si faccia esplicito riferimento agli specifici allegati.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PATTI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. ' del 30/12/2021, rep. 67165, trascritto il 31/12/2021, al n° 15190 di formalità, la società esecutata si è obbligata a cedere e trasferire in favore dei sigg.ri e i che, per loro e/o persona fisica e/o giuridica che si sono riservati di nominare alla stipula dell'atto definitivo di compravendita, si sono obbligate ad accettare e acquistare, la piena proprietà degli immobili distinti al C.F. foglio 57, particella 894, subb. 76 - 77 - 29 - 30.

Si faccia esplicito riferimento allo specifico allegato.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del presente bene.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Gli immobili si presentano in un normale stato di conservazione.

Parte degli immobili non è stata completata.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Gli immobili si presentano in un normale stato di conservazione.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Gli immobili si presentano in un normale stato di conservazione.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Come per legge.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, non risulta essere stato trascritto il regolamento di condominio.

La società esecutata ha fornito allo scrivente un regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (non sottoscritto/firmato da tutti gli attuali comproprietari).

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Si precisa che:

- nell'atto di compravendita (parte venditrice la società esecutata), a rog. Not. del 22/12/2009, rep. 39344, trascritto il 14/01/2010, al n° 290 di formalità, tra l'altro, è riportato che "la vendita è comprensiva altresì di tutto quanto previsto e regolato dal regolamento di condominio, che con le annesse tabelle millesimali, verrà predisposto dalla parte acquirente. A tal uopo la parte acquirente si obbliga ad accettare ed a rispettarlo ed a farlo osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, delegando irrevocabilmente la parte alienante fin d'ora a depositarlo in atti di Notaio affinché venga registrato e trascritto";

- nell'atto di compravendita (parte venditrice la società esecutata), a rog. Not. del 29/12/2009, rep. 15985, trascritto l'11/01/2010, al n° 172, di formalità è riportato, tra l'altro, che la vendita è effettuata "con i diritti e gli obblighi del condominio edilizio e con le parti comuni a norma di legge ed in particolare con la quota proporzionale degli spazi, parti, cose e servizi condominiali del fabbricato, quali risulteranno dal regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali che verrà predisposto dalla parte alienante. A tale riguardo la parte acquirente conferisce espresso mandato alla parte venditrice affinché predisponga un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali, con cui vengano esattamente identificati gli enti comuni, definiti e precisati i rapporti fra i condomini, gli obblighi ed i divieti in relazione all'uso ed al godimento delle proprietà comuni e delle proprietà personali, obbligandosi essa stessa parte acquirente, ad accettare ed a far accettare detto regolamento anche ai propri aventi causa a qualsiasi titolo, delegando irrevocabilmente la parte alienante fin d'ora a depositarlo in atti di Notaio affinché venga registrato e trascritto, precisandosi sin d'ora che le parti comuni condominiali non posso essere transennate e/o delimitate né con strutture fisse né con strutture mobili";

- negli atti di compravendita (parte venditrice la società esecutata), a rog. Not. del 10/12/2010, rep. 27088, trascritto il 5/01/2011, al n° 132, di formalità è riportato, tra l'altro, che la società esecutata "riceve dagli acquirenti ampio e irrevocabile mandato di predisporre e di depositare in atti di Notaio, a proprie spese, il "Regolamento" che disciplinerà i rapporti tra i condomini, stabilità obblighi e divieti, conferirà particolari diritti d'uso, fisserà criteri:

- di funzionamento delle assemblee condominiali;
- di noma e revoca dell'amministratore;
- di ripartizione delle spese di manutenzione, riparazione e gestione di strutture e impianti comuni, e che sarà integrato da "tabelle" nelle quali tali spese saranno assegnate alle varie porzioni in quote espresse in millesimi. Il "Regolamento" è sin d'ora accettato dagli acquirenti, che si impegnano anche ad osservarlo e a farne menzione nei contratti con i quali trasferiranno a terzi la proprietà o l'uso delle autorimesse".

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Per quanto accertabile sulla base della documentazione reperita e fornita dalla società esecutata (in copia), per la realizzazione del complesso sono state stipulate:

- la convenzione (per la costituzione del diritto di superficie su area compresa nel P.E.E.P. località Colleaterrato 2 di cui alla Legge 18/04/1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni e per l'esonero del costo di costruzione ex artt. 7 e 8 Legge n° 10/77), a rog. Not. del 11/05/1992, rep. 185433, trascritta il 13/05/1992, ai nn° 4852-4853 di formalità, successivamente modificata ed integrata con atto a rog. Not. del 17/10/1996, rep. 42014, annotato il 13/01/1997, al n° 52 di formalità;
- l'atto modificativo e integrativo di convenzione in data 11/05/1992, già modificata e integrata in data 17/10/1996 e compravendita, a rog. Not. del 16/11/2001, rep. 48529, trascritto il 17/12/2001, ai nn° 11125 - 11126 - 11127 di formalità.

la convenzione (fornita in copia dalla società esecutata) per la realizzazione del "Centro Civico" nel comparto C2 del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Colleaterrato 2, a rog. Not. del 10/11/2005, rep. 54056, registrata a Teramo, il 15/11/2005, al n° 1165, serie 1 (che non risulterebbe essere stato trascritto).

Si faccia riferimento agli specifici allegati.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. il 5/03/2009, rep. 162.861, trascritto il 18/03/2009, al n° 3917, è stata costituita servitù di elettrodotto a favore della (sull'immobile al tempo distinto al C.F. foglio 57, particella 894, sub. 4).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Le finiture degli immobili sono di ordinaria qualità.

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici e cucine),

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Pavimentazione aree esterne: con materiale antigelivo;

Controsoffittatura: in cartongesso con punti luce;

Infissi interni: prevalentemente in laminato (ove presenti);

Infissi esterni: in alluminio;

Impianto di climatizzazione: split a cassetta (ove presenti);

Impianto elettrico: in parte sottotraccia/sfilabile ed in parte del tipo industriale su canalina.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Le finiture degli immobili sono di ordinaria qualità.

Pavimentazione interna: battuto di cls;

Infissi esterni: porta sezionale motorizzata;

Impianto elettrico: con canaline esterne.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Le finiture degli immobili sono di ordinaria qualità.

Pavimentazione interna: battuto di cls;

Infissi esterni: porta sezionale motorizzata;

Impianto elettrico: con canaline esterne.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

L'unità immobiliare di cui al sub. 53 è soggetta a contratto d'uso del 7/06/2022.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 1

Per quanto ricostruibile e dichiarato, gli immobili sono soggetti a scrittura privata autenticata dal Not.

, il 16/11/2015, rep. 53433, trascritta il 30/11/2015, al n° 10778 di formalità, annotata da formalità n°

1779/17 (per modifica contratto di affitto) e n° 2725/18 (per modifica patti contrattuali).

Il predetto contratto (unitamente alle modifiche) prevede (SULLA BASE DI QUANTO RIPORTATO NELLA MODIFICA DI CUI ALLA FORMALITA' 2725/18) tra l'altro, che:

- Il sig. ' (conduttore) viene autorizzato ad effettuare i lavori di messa in pristino e sicurezza del locale in oggetto, onde renderlo agibile e sfruttabile, assumendo a proprio carico ogni onere e spesa ad esso collegati, con espressa manleva alla società concedente per eventuali danni a terzi;
- la società si obbliga ad adempiere tutto quanto necessario e richiesto dalle competenti autorità per la regolarizzazione urbanistica dei lavori de quo; ente contratto si fa riferimento alla legge;
- oggetto della locazione sono le porzioni immobiliari distinte nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 57 particella 894 sub.76 e sub 77;
- la scadenza della locazione viene prorogata al 30/12/2038, restando ferma la facoltà del conduttore di recedere dal contratto, con comunicazione da inviarsi 3 mesi prima del recesso;
- il prezzo della locazione viene stabilito in € 15.600,00 annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 1.300,00 oltre IVA ciascuna;
- il canone di locazione sarà soggetto a rivalutazione biennale in base all'indice ISTAT di legge;
- la società autorizza il sig. ad eseguire i lavori di sistemazione interna necessari per rendere agibile ed utilizzabile il locale retrostante la zona bar;
- tutti gli oneri e le spese necessarie per rendere agibile il predetto locale restano a carico della parte conduttrice, la quale si obbliga ad eseguirle a sue cure e spese;
- in caso di inadempimento e/o rilascio volontario dell'immobile da parte di esso conduttore, nulla sarà dovuto dal locatore a titolo di rimborso delle spese sostenute;
- in caso di inadempimento da parte di esso locatore, al conduttore sarà dovuta una somma pari al costo delle spese sostenute per i lavori edili ed impiantistici e quant'altro necessario ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, oltre ad un indennizzo pari al valore dell'avviamento volto a coprire la perdita di quest'ultimo;
- una volta ultimati i lavori di recupero del predetto locale, il canone di locazione sarà pari ad € 18.000,00 annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili di € 1.500,00 oltre IVA ciascuna;
- la facoltà concessa al conduttore di sublocare e cedere anche parzialmente il presente contratto nonché mutare la destinazione e d'uso dell'immobile oggetto di locazione senza autorizzazione del locatore.

Sulla base delle documentazione fornita dalla debitrice, gli immobili (oltre a quelli di cui ai beni nn° 16 e 19) sono stati concessi in sub locazione a soggetto terzo, da soggetto estraneo alla procedura (e non dalla società esecutata), in forza di contratto di sub locazione dell'1/03/2021, registrato il 18/03/2023, decorrente dall'1/03/2021, scadenza il 28/02/2027, canone di € 9.600,00/anno, oltre I.V.A..

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti" del presente bene.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 16

Sulla base delle documentazione fornita dalla debitrice, gli immobili sono stati concessi in sub locazione a soggetto terzo, da soggetto estraneo alla procedura (e non dalla società esecutata), in forza di contratto di sub locazione dell'1/03/2021, registrato il 18/03/2023, decorrente dall'1/03/2021, scadenza il 28/02/2027, canone di € 9.600,00/anno, oltre I.V.A..

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Firmato Da: PROCACCINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 301cf6eb4f23e65f4dcbf0a7b49888
Firmato Da: DI FRANCESCO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5d355229372c6710704f51edc286eb4d

BENE N° 19

Sulla base delle documentazione fornita dalla debitrice, gli immobili sono stati concessi in sub locazione a soggetto terzo, da soggetto estraneo alla procedura (e non dalla società esecutata), in forza di contratto di sub locazione dell'1/03/2021, registrato il 18/03/2023, decorrente dall'1/03/2021, scadenza il 28/02/2027, canone di € 9.600,00/anno, oltre I.V.A..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a: _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Quota: 1/1

Importo: € 1 _____

Contro _____

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore dell

S.P.A., su maggiore consistenza.

L'ipoteca è annotata da formalità:

266eb4d

• Ipoteca legale derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: €

Contr.

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore dell'
consistenza.**Trascrizioni****• Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Contro C.N.I.

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione dei gravami si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere a richiedere il certificato di destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste il fabbricato.

Sulla base di quanto desumibile dal geoportale cartografico del comune di si Teramo (SIT), l'area sulla quale insiste il complesso ricade, per il vigente P.R.G., in:

- parte in zona F2 destinate alla viabilità ed alle ferrovie;
- parte in zona G servizi pubblici di quartiere e altre aree di interesse pubblico;
- Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Colleaterrato 2 (intera consistenza).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici del comune, per la realizzazione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di procedura sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire, prot. 9381, del 21/08/2006, per centro commerciale ed attrezzature di servizio, zona P.E.E.P. di Colleaterrato 2, comparto C2, in località C.da San Benedetto del comune di Teramo;
- provvedimento conclusivo del procedimento unico n° 152 del 21/08/2006;
- permesso di costruire in variante, prot. 10273, del 22/12/2009;
- provvedimento conclusivo del procedimento unico n° 1312 del 22/10/2009;
- certificato di agibilità del 22/01/2010 (immobili foglio 57, part.lle 12-13-14-15-16-20-23-24-29-30-40-44-46-52-54-55-56);
- S.C.I.A. prot. 58322, del 26/10/2010 (per realizzazione impianto fotovoltaico);
- certificato di agibilità del 6/05/2010 (limitatamente agli immobili di cui ai subb. 31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42 (box auto e rip.));
- D.I.A. prot. 62446, del 18/11/2011, per completamento lavori al P. di C. n° 10273 delle 22/12/2009 e P.C.P.U. n° 1312 del 22/12/2009 (con diffida da parte del comune di Teramo ad iniziare i lavori ed archiviazione);
- D.I.A. prot. 17155, del 29/03/2012, per completamento lavori al P.diC. n° 10273 delle 22/12/2009 e P.C.P.U. n° 1312 del 22/12/2009);
- provvedimento conclusivo del procedimento unico n° 2152 del 16/04/2012;
- attestazione di agibilità parziale del 13/11/2013 (limitatamente agli immobili di cui ai subb. 65-69-71-72);
- attestazione di agibilità parziale dell'11/12/2014 a firma del tecnico incaricato prot. 2921, del 19/01/2015 (limitatamente agli immobili di cui ai subb. 73-74).

Per quanto accertabile sulla base della documentazione reperita, non risulterebbe essere stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi.

Si faccia esplicito riferimento agli specifici allegati ed a quanto riportato nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

BENE N° 1

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione/destinazione dei locali, a differenti quote misurate, ecc.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate, ecc.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, a differenti quote misurate, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BAR UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Come per legge.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, non risulta essere stato trascritto il regolamento di condominio.

La società esecutata ha fornito allo scrivente copia del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (non sottoscritto/firmato da tutti gli attuali comproprietari).

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

Si faccia riferimento anche a quanto riportato nel paragrafo "Parti comuni" del bene n° 1.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Firmato Da: PROCACCINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30f6eb423e65f4d4c6fb0a7b49888
Firmato Da: DI FRANCESCO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5d3b5229372c6710704f51edc266eb4d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Piena proprietà su locali ad uso ristorante ed annesso terrazzo al piano secondo (sub. 49) e diritti di proprietà pari a 129,89/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti.

Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo.

Gli immobili sono composti da locali ad uso ristorante/servizi igienici al piano secondo con annesso terrazzo in parte coperto con tettoia in legno (sub. 49) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53).

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Piena proprietà su garage e magazzino al piano seminterrato (subb. 25 e 26) e diritti di proprietà pari a 3,8/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti.

Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo.

Gli immobili sono composti da un garage (sub. 26), un locale magazzino (sub. 25) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53).

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

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

•

7

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

•

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATERRATO BASSO

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

•

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

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

L'unità immobiliare confina con Via Pilotti su più lati a mezzo distacchi, aree condominiali, salvo altri e/o variati.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Le unità immobiliari confinano con terrapieno, con proprie aree condominiali, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale con servizi igienici	485,00 mq	525,00 mq	1	525,00 mq	3,51 m	2
terrazzo in parte coperto con tettoie	1320,00 mq	1380,00 mq	0,05	69,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				594,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				594,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage e magazzino (subb. 25 e 26)	140,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	894	49		F3					2	
	57	894	53	2	D8				3930 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 2

L'unità immobiliare di cui al sub. 49 intesta alla società con sede in Teramo (TE),

A parere dello scrivente, l'unità immobiliare deve essere denunciata all'urbano.

Per quanto accertabile visivamente, sull'area scoperta è presente parte dell'impiantistica del fabbricato (la restante parte sull'unità immobiliare di cui al sub. 22).

Si dovrà procedere, pertanto, prima della firma del decreto di trasferimento, all'aggiornamento catastale delle

unità immobiliari di cui ai subb. 49 e 22.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	894	25	2	C2	2	104 mq	113 mq	220,22 €	S1	
	57	894	26	2	C6	2	39 mq	42 mq	76,54 €	S1	
	57	894	53	2	D8				3930 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14

Le unità immobiliari di cui ai subb. 25 e 26 intestano alla società , con sede in

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PATTI**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Gli immobili sono inutilizzati.

Sono state accertate delle infiltrazioni di acqua nelle murature; parte della pavimentazione esterna è stata rimossa (realizzata impermeabilizzazione con guaina liquida).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Gli immobili si presentano in un normale stato di conservazione. Sono state accertate infiltrazioni di acqua.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Le finiture degli immobili sono di ordinaria qualità (ove presenti).

Pareti interne: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici);

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Pavimentazione delle aree esterne: con materiale antigelo;

Solai: presente controsoffittatura con punti luce;

Infissi interni: in legno;

Infissi esterni: in alluminio;

Impianto di climatizzazione: split a cassetta;

Impianto elettrico: sottotraccia/sfilabile;

In merito all'impiantistica non è stato possibile verificarne la funzionalità/completezza.

Parte della terrazza è coperta con tettoie in legno.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

Le finiture degli immobili sono di ordinaria qualità.

Pavimentazione interna: battuto di cls;

Infissi interni: in legno;

Infissi esterni: porta sezionale motorizzata;

Impianto elettrico: con canaline esterne.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 2

Gli immobili sono inutilizzati e, per quanto dichiarato dalla debitrice, non sono soggetti a contratti di affitto/comodato.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERRATO BASSO

PER TUTTI I BENI

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 14

Sulla base della documentazione fornita dalla debitrice, gli immobili sono soggetti a:

- contratto preliminare di vendita dell'8/06/2017 (che non risulterebbe essere stato trascritto);

- contratto di locazione commerciale del 27/12/2016, decorrente dall'1/01/2017, scadenza il 31/12/2019, con canone di locazione di € 3.000,00/annui dal secondo anno, oltre I.V.A..

Sulla base della documentazione fornita, il contratto di locazione commerciale non risulterebbe essere stato registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione dei locali, a differenti quote misurate, ecc.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente suddivisione planimetrica dei locali, a differenti quote misurate, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO**

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA PILOTTI - COLLEATTERATO BASSO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS
34-2-20085

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di procedura, si propone la vendita degli stessi in più lotti.

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

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Bar ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Piena proprietà su locali ai piani terra (locale vendita e locali di servizio) e primo (locali di servizio/ecc. subb. 76 e 77) e diritti di proprietà pari a 100,52/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti. Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo. Gli immobili sono composti da un locale vendita con servizi igienici (attualmente adibito a bar/pizzeria - sub. 76), locali di servizio/spogliatoi/ecc. (sub. 77) al piano terra, da locale di servizio/deposito al piano primo (sub. 77) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53). Le unità immobiliari oggetto di valutazione godono di aree esterne esclusive al piano terra. Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 894, Sub. 76, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 77, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 53, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 289.655,00

PER TUTTI I BENI

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto 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 quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni e dei diritti di comproprietà sull'unità immobiliare di cui al sub. 53, la situazione edilizia/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, dalle convenzioni stipulate, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Teramo ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 440,00/mq lordo ed un massimo di € 580,00/mq lordo per i box auto;
- un minimo di € 260,00/mq lordo ed un massimo di € 350,00/mq lordo per i posti auto coperti;
- un minimo di € 200,00/mq lordo ed un massimo di € 270,00/mq lordo per i posti auto scoperti;
- un minimo di € 730,00/mq lordo ed un massimo di € 1.050,00/mq lordo per gli uffici;
- un minimo di € 350,00/mq lordo ed un massimo di € 550,00/mq lordo per i magazzini;
- un minimo di € 700,00/mq lordo ed un massimo di € 1.250,00/mq lordo per i negozi.

• **Bene N° 16** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Piena proprietà su garage al piano seminterrato (sub. 29) e diritti di proprietà pari a 1,05/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti. Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo. Gli immobili sono composti da un garage (sub. 29) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto coperti) al piano seminterrato (sub. 53). Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 894, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 53, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

• **Bene N° 19** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Piena proprietà su garage con area di manovra esclusiva al piano seminterrato (sub. 30) e diritti di proprietà pari a 1,41/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti. Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo. Gli immobili sono composti da un garage con area di manovra (sub. 30) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53). Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 894, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 53, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 27.087,50

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	762,25 mq	380,00 €/mq	€ 289.655,00	100,00%	€ 289.655,00
Bene N° 16 - Garage Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	40,00 mq	550,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Bene N° 19 - Garage Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	49,25 mq	550,00 €/mq	€ 27.087,50	100,00%	€ 27.087,50

Valore di stima: € 338.742,50

Valore di stima: € 338.742,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento

Rischio assunto per mancata garanzia

Valore finale di stima: € 237.119,75

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 237.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Piena proprietà su locali ad uso ristorante ed annesso terrazzo al piano secondo (sub. 49) e diritti di proprietà pari a 129,89/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti. Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo. Gli immobili sono composti da locali ad uso ristorante/servizi igienici al piano secondo con annesso terrazzo in parte coperto con tettoia in legno (sub. 49) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53). Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 894, Sub. 49, Categoria F3 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 53, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 344.520,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Firmato Da: PROCACCINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 30cf6ab4f23e65fc4bcb0a7b49888
Firmato Da: DI FRANCESCO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5d355229372c6710704f51edc266eb4d

• **Bene N° 14** - Garage ubicato a Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso

Piena proprietà su garage e magazzino al piano seminterrato (subb. 25 e 26) e diritti di proprietà pari a 3,8/1000 su aree al piano seminterrato destinate a parcheggio (catastalmente distinte con il sub. 53), il tutto in complesso (definito nella convenzione del 2015 "Centro Civico") sito in comune di Teramo, località Colleaterrato Basso, Via Pilotti. Il complesso è ubicato in area completamente urbanizzata, a circa un chilometro di distanza dalla S.S. n° 80 ed a circa 4/5 chilometri di distanza dal centro di Teramo. Gli immobili sono composti da un garage (sub. 26), un locale magazzino (sub. 25) e da diritti di comproprietà su aree per parcheggio (posti auto) al piano seminterrato (sub. 53). Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 894, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 57, Part. 894, Sub. 53, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 68.400,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	594,00 mq	580,00 €/mq	€ 344.520,00	100,00%	€ 344.520,00
Bene N° 14 - Garage Teramo (TE) - Via Pilotti - Colleaterrato Basso	152,00 mq	450,00 €/mq	€ 68.400,00	100,00%	€ 68.400,00
Valore di stima:					€ 412.920,00

Valore di stima: € 412.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 289.044,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 290.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

OMISSIS
da pag. 89 a pag. 98