

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Filippo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.230,80</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 17/02/2025, il sottoscritto Geom. Di Filippo Corrado, con studio in Via Ponte San Giovanni, 4 - 64100 - Teramo (TE), email studio.cdf@gmail.com, PEC corrado.di.filippo@geopec.it, Tel. 0861 240035, Fax 0861 240035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2

Unità abitativa semindipendente, facente parte della maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico plurifamigliare risalente ad epoca antecedente l'anno 1967, avente n. 2 accessi indipendenti; composto dai piani Terra, 1 e 2 abitativi. Vi è inoltre un piccolo terreno leggermente discosto dal fabbricato, ricadente in parte in zona C1 e in parte in zona M1 del vigente Piano Regolatore Generale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

La Unità Abitativa in oggetto confina su n. 2 lati con la particella n. 274 destinata a viabilità pubblica, su n. 2 lati, in aderenza alla maggiore consistenza del fabbricato, con altri subalterni della stessa particella n. 186. Il terreno confina ai lato nord e ovest con Strada Comunale, al lato sud con la particella n. 405 e ad est con la particella n. 233.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,54 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,57 m	T
Abitazione	71,01 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,17 m	1
Abitazione	48,78 mq	78,25 mq	1	78,25 mq	2,67 m	2
Terrazza	24,68 mq	28,75 mq	0,15	4,31 mq	0,00 m	2
Loggia	6,80 mq	7,50 mq	0,40	3,00 mq	3,00 m	1
Terreno agricolo	950,00 mq	950,00 mq	0,01	9,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>279,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>279,06 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella superficie lorda, commerciale, sono compresi gli ingombri delle murature portanti e delle tramezzature interne.

Si precisa inoltre :

- Non è stata computata la superficie del piccolo portico d'ingresso al piano terra, in quanto insistente sulla

particella n. 274 destinata a viabilità.

- Nel computo della superficie lorda, commerciale dei piani T, 1°, 2° sono altresì ricompresi gli ingombri delle scalinate di accesso ai vari piani.

- L'ingombro del ripostiglio sul terrazzo al piano 2 viene computato come terrazzo in quanto realizzato con materiale posticcio e precario.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2005 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 186, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 235,50 Piano T-1 - 2
Dal 23/03/2005 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 186, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 190 mq Rendita € 235,50 Piano T-1 - 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	186	9		A3	1	8	190 mq	235,5 €	T-1 - 2	NO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	232				Seminativo arborato	1	0.09.50 mq	9,57 €	6,13 €	NO

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo geometrico degli immobili oggetto di stima, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, sono emerse le seguenti difformità :

1. Il piano T, censito con le destinazioni di "Fondaco, Cantina, Rip." presenta in realtà n. 1 Camera da Letto, n. 1 Servizio Igienico e n. 1 Cucina / Pranzo.

L'accesso dello stesso avviene attraverso un piccolo porticato esterno, non riportato in mappa né nella scheda catastale, che insiste sulla particella confinante.

2. Al Piano 2° NON sono riportati: il divisorio della camera da letto, lato ovest, e il locale ripostiglio e la parziale copertura del terrazzo.

Occorrerà pertanto effettuare degli atti di aggiornamento catastali: (PREGEO) per l'inserimento in mappa delle sagome mancanti e (DOCFA) per il deposito delle planimetrie mancanti e l'adeguamento di quelle difformi.



Dalle certificazioni anagrafiche degli esecutati, rilasciate dal Comune di Corropoli, risulta che :

il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; essi risultano coniugati in regime di Comunione dei Beni e residenti nel Comune di Corropoli alla Via Ludovico Zanotti n. 20 dal 26/11/2004; con stato di famiglia anagrafico composto oltre che dai suddetti coniugi anche da : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In merito al pagamento dei tributi comunali gli esecutati, ad oggi, risultano debitori della somma di Euro 511,00 (cinquecentoundicie/00) da imputarsi a TARI per gli anni 2022,2023,2024.

Tali importi sono ovviamente soggetti a variazione in aumento, nel tempo.



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

## STATO CONSERVATIVO

L'Unità Abitativa in oggetto, risulta realizzata in epoca antecedente il 1 settembre 1967, pur non essendo stata mai oggetto di una ristrutturazione vera e propria, dallo stato dei luoghi si evince che è stata effettuata negli anni la manutenzione ordinaria minima, infatti essa presenta finiture e impianti tecnologici risalenti a periodi non antecedenti gli anni '80,

Facente parte di un aggregato edilizio di vecchia costruzione, presenta n. 2 lati in aderenza con altre porzioni dello stesso aggregato pressoché inagibili (presentano solo le murature portanti e sono solo parzialmente provviste di copertura).

Seppur, nel complesso, lo stato di conservazione della unità abitativa in oggetto risulta accettabile, essa presenta gravi problematiche di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle unità inagibili in aderenza, in particolare al piano primo il locale soggiorno presenta una evidentissima e molto estesa infiltrazione d'acqua sulla parete est, in aderenza, appunto, con una delle porzioni inagibili, che ha già provocato lo scrostamento dell'intonaco interno e naturalmente di tutta la tinteggiatura, della parete est, del muro portante perpendicolare e del soffitto del vano, tanto da rendere lo stesso pressoché inutilizzabile.



Al piano secondo sono presenti delle controsoffittature in listelli di legno anch'esse evidentemente deformata (inarcate) da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

## PARTI COMUNI

Solo la struttura portante e la copertura sono parti comuni in quanto facenti parte di un unico aggregato edilizio. Non vi sono spazi di uso comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente, a favore della particella n. 186 di cui la u.i. in oggetto fa parte, una servitù di parcheggio istituita con atto Notaio Ennio Vincenti del 15/02/2002 Rep. 123583, sull'area distinta con la particella n. 180 del fog. 22.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**FONDAZIONI:** premesso che non si è ritenuto necessario effettuare un sondaggio conoscitivo, sulla base dell'epoca di costruzione e del tipo di muratura portante si presume che la fondazione sia di tipo continuo superficiale.

**ESPOSIZIONE:** la u.i. in oggetto ha le facciate nord ed est in aderenza con la maggiore consistenza dell'aggregato edilizio di cui fa parte, i lati ovest e sud presentano affacci sulla campagna circostante con altri fabbricati nelle immediate vicinanze.

**ALTEZZA INTERNA UTILE :** Il piano Terra ha altezza netta interna variabile da mt. 2.57 a mt. 2.67, il piano 1° ha altezza netta interna variabile da mt. 3.07 a mt. 3.30, il piano 2° ha altezza netta interna pari a mt. 2.75.

**STRUTTURE VERTICALI:** L'aggregato edilizio di cui la u.i. in oggetto fa parte, è realizzato in muratura portante di pietra e mattoni.

**SOLAI:** Il solaio di calpestio del piano primo è costituito da volte a crociera; il calpestio del piano secondo è costituito in parte da una volta a botte ed in parte da solaio piano; la copertura del piano secondo sembrerebbe costituita da orditure lignee e manti di coppi, il tutto con controsoffitto di listelli di legno.

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** Le pareti interne ed esterne sono quasi tutte di muratura portante, ad eccezione di alcuni tramezzi, esse sono intonacate e tinteggiate.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Le pavimentazioni sono in ceramica di vario tipo, piuttosto datate, su tutti i piani.

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

**SCALE:** Sono presenti n. 2 scalinate, una esterna per accesso al piano primo e l'altra interna di collegamento tra il piano primo ed il secondo, entrambe presentano gradino in trani.

**IMPIANTI ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, E ALTRI IMPIANTI:** sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, E idrico -termo - sanitario, verosimilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della loro installazione, ma sprovvisti di certificazioni di conformità.

**SOFFITTA, CANTINE O SIMILI :** E' presente un terrazzino al piano secondo, parzialmente coperto ed un piccolo ripostiglio realizzato con materiale posticcio.

**TERRENO :** Piccolo appezzamento di terreno poco distante dal fabbricato .

L'immobile risulta occupato da:

Debitori Esecutati :

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Coniuge: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Figli : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2005 al 24/04/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini Biagio	23/03/2005	212228	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Teramo il 24/03/2005

Reg. gen. 4454 - Reg. part. 875

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: Notaio Ciampini Biagio

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 212229

N° raccolta: 39385

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Teramo il 22/11/2024

Reg. gen. 19396 - Reg. part. 14298

Quota: 1/1

Importo: € 41.687,11

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 08/10/2024

N° repertorio: 3548

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Teramo il 20/02/2025

Reg. gen. 3122 - Reg. part. 338

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: notaio Ciampini Biagio

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 212229

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel redazione dell'Annotamento della Trascrizione originaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da



cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere circa €. 300.00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'aggregato edilizio di cui la u.i. in oggetto fa parte ricade in zona "B4 Tessuto di frangia" con limitazione "HF" di cui al Parere SUP n. 7/2007 del 15/02/2007;

IL piccolo terreno ricade in gran parte in Zona Agricola "E1 Produzioni Agricole" ed in piccolissima parte in zona "M1 Strade esistenti e/o da potenziare";  
del P.R.G. Vigente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

TRATTANDOSI DI EDIFICIO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE IL 1 SETTEMBRE 1967, NON ESSENDO STATA MAI PRESENTATA, NEL PERIODO SUCCESSIVO, ALCUNA PRATICA EDILIZIA, PRESUMENDO CHE L'ATTUALE STATO DI FATTO RISALGA ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE, LA UNITA' ABITATIVA IN OGGETTO RISULTA CONFORME.

Agli atti del Comune di Corropoli risulta solo l'Autorizzazione n. 3 del 21/05/2005 Prot. 4181, rilasciata per allaccio al pubblico acquedotto.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

UBICATI IN APERTA CAMPAGNA, DISTANTI DAL CENTRO ABITATO, GLI IMMOBILI OGGETTO DI STINA COSTITUSCONO N. 1 UNITA' ABITATIVA, CON IL PICCOLO FRUSTOLO DI TERRENO POCO DISTANTE, PERTANTO SI PROCEDE CON LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2

Unità abitativa semindipendente, facente parte della maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico plurifamigliare risalente ad epoca antecedente l'anno 1967, avente n. 2 accessi indipendenti; composto dai piani Terra, 1 e 2 abitativi. Vi è inoltre un piccolo terreno leggermente discosto dal fabbricato, ricadente in parte in zona C1 e in parte in zona M1 del vigente Piano Regolatore Generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 186, Sub. 9, Categoria A3, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 232, Qualità Seminativo arborato, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 83.718,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

UBICATI IN APERTA CAMPAGNA, DISTANTI DAL CENTRO ABITATO, GLI IMMOBILI OGGETTO DI STINA COSTITUSCONO N. 1 UNITA' ABITATIVA, CON IL PICCOLO FRUSTOLO DI TERRENO POCO DISTANTE, PERTANTO SI PROCEDE CON LA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2	279,06 mq	300,00 €/mq	€ 83.718,00	100,00%	€ 83.718,00
				Valore di stima:	€ 83.718,00

Valore di stima: € 83.718,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Rischio esterno derivante dalle unità immobiliari in aderenza, collabenti.	15,00	%

**Valore finale di stima: € 50.230,80**

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità abitativa oggetto di stima, quali il non ottimale stato di conservazione, la presenza n. 2 facciate in aderenza ad u.i. fortemente fatiscenti, la sua ubicazione in zona più che periferica e distante dal più vicino centro abitato, comportano un forte deprezzamento dell'immobile. Considerando inoltre la quasi totale immobilità del mercato immobiliare per immobili simili nella zona (negli ultimi 5 anni non risultano compravendite di immobili similari); comporta inevitabilmente che la più probabile valore di mercato della u.i. in oggetto venga determinato per comparazione, più con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, e con i valori espressi dal Borsino Immobiliare, confrontati con i valori di alcuni annunci di vendite immobiliari, che non da una vera e propria comparazione con un numero sufficiente di atti di compravendita.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 30/04/2025

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

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo geometrico stato di fatto (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Plenimetrico (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazioni Anagrafiche (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pendenze Tributi Comunali (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 30/04/2025)



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2  
 Unità abitativa semindipendente, facente parte della maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico plurifamigliare risalente ad epoca antecedente l'anno 1967, avente n. 2 accessi indipendenti; composto dai piani Terra, 1 e 2 abitativi. Vi è inoltre un piccolo terreno leggermente discosto dal fabbricato, ricadente in parte in zona C1 e in parte in zona M1 del vigente Piano Regolatore Generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 186, Sub. 9, Categoria A3, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 232, Qualità Seminativo arborato, Graffato NO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'aggregato edilizio di cui la u.i. in oggetto fa parte ricade in zona "B4 Tessuto di frangia" con limitazione "HF" di cui al Parere SUP n. 7/2007 del 15/02/2007; IL piccolo terreno ricade in gran parte in Zona Agricola "E1 Produzioni Agricole" ed in piccolissima parte in zona "M1 Strade esistenti e/o da potenziare"; del P.R.G. Vigente.

**Prezzo base d'asta: € 50.230,80**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.230,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corropoli (TE) - Via Vomano , piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 186, Sub. 9, Categoria A3, Graffato NO Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 232, Qualità Seminativo arborato, Graffato NO	<b>Superficie</b>	279,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'Unità Abitativa in oggetto, risulta realizzata in epoca antecedente il 1 settembre 1967, pur non essendo stata mai oggetto di una ristrutturazione vera e propria, dallo stato dei luoghi si evince che è stata effettuata negli anni la manutenzione ordinaria minima, infatti essa presenta finiture e impianti tecnologici risalenti a periodi non antecedenti gli anni '80, Facente parte di un aggregato edilizio di vecchia costruzione, presenta n. 2 lati in aderenza con altre porzioni dello stesso aggregato pressoché inagibili (presentano solo le murature portanti e sono solo parzialmente provviste di copertura). Seppur, nel complesso, lo stato di conservazione della unità abitativa in oggetto risulta accettabile, essa presenta gravi problematiche di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle unità inagibili in aderenza, in particolare al piano primo il locale soggiorno presenta una evidentissima e molto estesa infiltrazione d'acqua sulla parete est, in aderenza, appunto, con una delle porzioni inagibili, che ha già provocato lo scrostamento dell'intonaco interno e naturalmente di tutta la tinteggiatura, della parete est, del muro portante perpendicolare e del soffitto del vano, tanto da rendere lo stesso pressoché inutilizzabile. Al piano secondo sono presenti delle controsoffittature in listelli di legno anch'esse evidentemente deformata (inarcate) da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Unità abitativa semindipendente, facente parte della maggiore consistenza di un vecchio fabbricato colonico plurifamigliare risalente ad epoca antecedente l'anno 1967, avente n. 2 accessi indipendenti; composto dai piani Terra, 1 e 2 abitativi. Vi è inoltre un piccolo terreno leggermente discosto dal fabbricato, ricadente in parte in zona C1 e in parte in zona M1 del vigente Piano Regolatore Generale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da: Debitori Esecutati : **** Omissis ****; Coniuge: **** Omissis **** Figli : **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Teramo il 24/03/2005

Reg. gen. 4454 - Reg. part. 875

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: Notaio Ciampini Biagio

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 212229

N° raccolta: 39385

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Teramo il 20/02/2025

Reg. gen. 3122 - Reg. part. 338

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: notaio Ciampini Biagio

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 212229