TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

***** Omissis *****

***** Omissis *****

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

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

LOTTO N° 1 - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67 6

LOTTO N° 2 - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67 6

LOTTO N° 3 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67 7

LOTTO N° 4 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67 7

LOTTO N° 5 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67 7

LOTTO N° 6 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2 7

Lotto 1 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Titolarità 8

Confini 9

Consistenza 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Dati Catastali 10

Stato conservativo 11

Parti Comuni 11

Servitù, censo, livello, usi civici 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Stato di occupazione 11

Provenienze Ventennali 12

Formalità pregiudizievoli 13

Normativa urbanistica 15

Regolarità edilizia 15

Vincoli od oneri condominiali 15

Lotto 2 16

Completezza documentazione ex art. 567 16

Titolarità 16

Confini 16

Consistenza 17

Cronistoria Dati Catastali 17

Dati Catastali 18

Stato conservativo 18

Parti Comuni 18

Servitù, censo, livello, usi civici 18

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

Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 23
Lotto 3 23
Completezza documentazione ex art. 567 23
Titolarità 24
Confini 24
Consistenza 24
Cronistoria Dati Catastali 25
Dati Catastali 25
Stato conservativo 25
Parti Comuni 25
Servitù, censo, livello, usi civici 26
Caratteristiche costruttive prevalenti 26
Stato di occupazione 26
Provenienze Ventennali 27
Formalità pregiudizievoli 28
Normativa urbanistica 29
Regolarità edilizia 29
Vincoli od oneri condominiali 30
Lotto 4 30
Completezza documentazione ex art. 567 30
Titolarità 31
Confini 31
Consistenza 31
Cronistoria Dati Catastali 32
Dati Catastali 33
Stato conservativo 33
Parti Comuni 33
Servitù, censo, livello, usi civici 33
Caratteristiche costruttive prevalenti 33
Stato di occupazione 34
Provenienze Ventennali 34
Formalità pregiudizievoli 35

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

Normativa urbanistica 37
Regolarità edilizia 37
Vincoli od oneri condominiali 37
Lotto 5 38
Completezza documentazione ex art. 567 38
Titolarità 38
Confini 38
Consistenza 39
Cronistoria Dati Catastali 39
Dati Catastali 40
Stato conservativo 40
Parti Comuni 40
Servitù, censo, livello, usi civici 40
Caratteristiche costruttive prevalenti 40
Stato di occupazione 41
Provenienze Ventennali 41
Formalità pregiudizievoli 42
Normativa urbanistica 43
Regolarità edilizia 44
Vincoli od oneri condominiali 44
Lotto 6 45
Completezza documentazione ex art. 567 45
Titolarità 45
Confini 46
Consistenza 46
Cronistoria Dati Catastali 47
Dati Catastali 47
Stato conservativo 48
Parti Comuni 48
Servitù, censo, livello, usi civici 48
Caratteristiche costruttive prevalenti 48
Stato di occupazione 48
Provenienze Ventennali 48
Formalità pregiudizievoli 49
Normativa urbanistica 51
Regolarità edilizia 51
Vincoli od oneri condominiali 52
Stima / Formazione lotti 53

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

Lotto 1 53
Lotto 2 54
Lotto 3 55
Lotto 4 56
Lotto 5 57
Lotto 6 59
Riepilogo bando d'asta 62
Lotto 1 62
Lotto 2 62
Lotto 3 62
Lotto 4 63
Lotto 5 63
Lotto 6 64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E. 65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.773,98 65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 173.400,00 65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.956,00 66
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 69.240,00 66
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 98.484,00 67
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 71.519,00 67

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

INCARICO

In data 17/05/2021, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
- **Lotto N° 2 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
- **Lotto N° 3 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
- **Lotto N° 4 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
- **Lotto N° 5 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
- **Lotto N° 6 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA MARIO CAPUANI N.67

Diritti pari a 1/3 della piena proprietà su compendio immobiliare, composto da più unità, adibito a uffici, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominati **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67.
Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.107,00 circa, è costituito da n.3 locali indipendenti ad uso uffici, ognuno dei quali identificato catastalmente con il proprio subalterno, oltre un piccolo locale, identificato catastalmente come locale di deposito/magazzino adibito a wc.

LOTTO N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA MARIO CAPUANI N.67

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, adibito a ufficio, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67.
Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.120,00 circa, è costituito da n.3 locali ad uso ufficio, un disimpegno e un bagno.

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

LOTTO N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA MARIO CAPUANI N.67

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67.
Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.69,50 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo esterno ad uso esclusivo.

LOTTO N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA MARIO CAPUANI N.67

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67.
Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.57,70 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e stanza pluriuso.

LOTTO N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA MARIO CAPUANI N.67

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67.
Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.81,00 circa, è costituito da un ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo ad uso esclusivo.

LOTTO N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA IV NOVEMBRE N.31, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO T-1-2

Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza interno 2, a gestione condominiale, della superficie complessiva pari a mq.160 circa, oltre accessori costituiti da un fondaco posto al piano primo dello stesso fabbricato e diritti pari a 1/10 della piena proprietà su unità immobiliare, identificata al sub.2, posta al piano terra dello stesso fabbricato e adibito a autorimessa condominiale, in particolare l'area di proprietà adibita ad autorimessa risulta identificata al n.4 dell'elaborato catastale, così come indicato sull'atto di acquisto.
Il fabbricato è posto a breve distanza dal centro storico di Teramo, ma a breve distanza dallo stesso, in un area completa di servizi del tipo primari e secondari.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 1 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà dell'esecutata **** Omissis **** per diritti di proprietà pari 1/3, coniugata con il sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni; in ogni caso il compendio immobiliare identificato al presente lotto risulta di proprietà dell'esecutata, pro-quota, come bene personale.

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

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- corridoio comune ai sub.32-33-34-353-39;
- via Raneiro;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio sub.32	25,00 mq	33,50 mq	1,00	33,50 mq	3,07 m	2
Ufficio sub.33	30,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,07 m	2
Ufficio sub.34	23,50 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,07 m	2
Magazzino (WC) sub.39	2,50 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**107,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,50 mq**		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia. Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Ufficio sub.32 mq.25,00 circa;
- Ufficio sub.33 mq.30,00 circa;
- Ufficio sub.34 mq.23,50 circa;
- Magazzino/Wc sub.39 mq.2,50 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/09/1990** al **06/08/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86
Dal **10/03/1995** al **07/08/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 124 mq
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 16, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10

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

		Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 608,13 Piano 2
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3mq Superficie catastale 124 mq Rendita € 11,62 Piano 2
Dal **07/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 608,13 Piano 2
Dal **07/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 16, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 810,84 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
In data 06/08/1997 veniva soppresso il sub.20 e costituiti i sub.34 e 39;
In data 07/08/1997 veniva soppresso il sub.27 e costituiti i sub.32 e 33.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	160	32	1	A10	2	1,5 vani	32,00 mq	608,13 €	2	
	69	160	33	1	A10	2	2 vani	38,00 mq	810,84 €	2	
	69	160	34	1	A10	2	1,5 vani	29,00 mq	608,13 €	2	
	69	160	39	1	C2	4	3 mq	6 mq	11,62 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali di riferimento e lo stato di fatto.
In ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale

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

aggiudicatario con eventuale richiesta di titolo autorizzativo presso il Comune di Teramo settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto costituito dalle unità immobiliari identificate ai sub.32-33-34-39, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.
Inoltre, l'accesso al lotto in oggetto avviene tramite il passaggio dal corridoio, posto tra il vano scala e i locali oggetto della presente relazione tecnica, comune anche al lotto n.2. Il tutto come indicato dalla planimetria catastale di riferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto è posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia edificazione, ubicato in pieno centro storico all'interno del Comune di Teramo in via M. Capuani, realizzato interamente in muratura portante.
L'accesso all'edificio è posto lungo via Capuani, dal quale è possibile raggiungere le unità immobiliari presenti tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo e completo di ringhiera in ferro con corrimano in legno, in quanto l'edificio è sprovvisto di ascensore.
Il lotto in oggetto è composto da n.3 stanze indipendenti, censite catastalmente come uffici, il cui accesso avviene tramite corridoi in comune con il lotto n.2, oltre un'unità identificata come magazzino ma adibita a wc.
Le stesse unità sono rifinite con pavimentazione in monocottura e infissi in legno; gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno del wc.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** con la propria attività, oltre che dal comproprietario non esecutato **** Omissis **** con la propria attività.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/03/1995** al **26/09/1996**	**** Omissis ****	**Variazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/09/1990		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/09/1996** al **25/09/1997**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	26/09/1996	84520	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/09/1997** al **07/11/2005**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	25/09/1997	88555	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/11/2005**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	07/11/2005	113824	
		Trascrizione			

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

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi risultano atti successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.p.6165 r.g.8241 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.409.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di muto
  Iscritto a Teramo il 18/10/1996
  Reg. gen. 11640 - Reg. part. 1730
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 154.937,07
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Rogante: Bracone Giovanni
  Data: 02/10/1996
  N° repertorio: 84596
  Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliari identificate al fg.69 part.160 sub.20 e 27 successivamente soppressi e costituiti i sub.32/33/34/35/39. Si precisa che la suddetta ipoteca non risulta rinnovata.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 01/06/2000
  Reg. gen. 6685 - Reg. part. 1292
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 116.202,80

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Bracone Giovanni
Data: 22/05/2000
N° repertorio: 98158
Note: Si precisa che la suddetta ipoteca gravante sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.32-33-34-39, non risulta rinnovata.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 16/08/2011
Reg. gen. 12692 - Reg. part. 2299
Quota: 1/3 piena proprietà
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 966
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Teramo il 06/06/2012
Reg. gen. 8241 - Reg. part. 6165
Quota: 1/3 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Teramo il 15/02/2021
Reg. gen. 2137 - Reg. part. 409
Quota: 1/3 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: la sentenza di condanna è stata trascritta sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Oneri di cancellazione

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico;
- 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica;
- 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate per il lotto in esame presso il Comune di Teramo (richiesta del 30/11/2021 e contestuale autorizzazione), settore edilizia privata, nonchè in riferimento alla documentazione pervenuta a mezzo pec dallo stesso Ente, risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di manutenzione/ristrutturazione in quanto il fabbricato originariamente risulta essere realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967:
- C.E. 6478 del 30/07/1996 (restauro e risanamento - intervento di sostituzione volte e copertura in legno con solaio in latero cemento su una porzione dell'edificio e cambio d'suo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale.
In particolare, rispetto al progetto assentito, si evince che l'area di ingresso al lotto in esame risulta differente rispetto allo stato di fatto così come le tramezzature interne; inoltre dal titolo rilasciato non si evince il cambio d'uso dei locali oggi identificati come uffici pervenuti ai dante causa dell'esecutato come unità abitative.
Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria/condono bisognerà ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale.
Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis ****.
A tal proposito si comunica che lo stesso Amministratore, **** Omissis **** ha comunicato al sottoscritto che alla data del 02/12/2021 gli immobili risultano in regola con il versamento delle quote.

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

In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario del lotto in esame eventuali spese non saldate e riguardanti nello specifico l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente come per legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 2 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021;

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.

L'immobile è di proprietà dei coniugi esecutati per diritti di piena proprietà pari 1/2 ciascuno.

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- corridoio comune ai sub.32-33-34-353-39;

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

- via Raneiro;
- via Nazario Sauro;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	94,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	306,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	120,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	120,00 mq		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia. Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Studio1 mq.24,80 circa;
- Studio2 mq.28,40 circa;
- Studio3 mq.20,80 circa;
- Corridoio mq.5,70 circa;
- Wc mq.5,20 circa;
- Disimpegno mq.9,10 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/09/1990** al **06/08/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 340,86
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 1.824,38 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
In data 06/08/1997 veniva soppresso il sub.20 e costituito il sub.35.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	160	35	1	A10	2	4,5 vani	124 mq	1824,38 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali di riferimento e lo stato di fatto.
In particolare dalla planimetria catastale risulta indicato un'accesso, non presente sul posto, che dal corridoio porta ad un ballatoio esterno non di proprietà.
In ogni caso dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario con eventuale richiesta di titolo autorizzativo presso il Comune di Teramo settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.35, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.
Inoltre, l'accesso al lotto in oggetto avviene tramite il passaggio dal corridoio, posto tra il vano scala e i locali oggetto della presente relazione tecnica, comune anche al lotto n.1. Il tutto come indicato dalla planimetria catastale di riferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto è posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia edificazione, ubicato in pieno centro storico all'interno del Comune di Teramo in via M. Capuani, realizzato interamente in muratura portante.
L'accesso all'edificio è posto lungo via Capuani, dal quale è possibile raggiungere le unità immobiliari presenti tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo e completo di ringhiera in ferro con corrimano in legno, in quanto l'edificio è sprovvisto di ascensore.
Il lotto in oggetto è composto da n.3 stanze indipendenti, censite catastalmente come uffici, il cui accesso

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

avviene tramite corridoi in comune con il lotto n.2, oltre un'unità identificata come magazzino ma adibita a wc.
Le stesse unità sono rifinite con pavimentazione in monocottura e infissi in legno; gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno del wc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato dagli esecutati sigg. **** Omissis **** con la propria attività, eccezion fatta per una stanza occupata senza titolo dal sig. **** Omissis **** con la propria attività di Amministratore di condomini.
A tal proposito per quanto suddetto, il sottoscritto Esperto stimatore, anche n.q. di Custode Giudiziario, come da ordinanza del G.E., ha richiesto relativa indennità di occupazione per la stanza occupata senza titolo con conseguente apertura di conto corrente intestato alla presente Procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/09/1990** al **26/09/1996**	**** Omissis ****	**Variazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/09/1990		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/09/1996** al **25/09/1997**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	26/09/1996	84520	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/09/1997**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	25/09/1997	88555	

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

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi risultano atti successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.p.6165 r.g.8241 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.409.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di muto
  Iscritto a Teramo il 18/10/1996
  Reg. gen. 11640 - Reg. part. 1730
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 154.937,07
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: Bracone Giovanni
  Data: 02/10/1996
  N° repertorio: 84596
  Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliari identificate al fg.69 part.160 sub.20 e 27 successivamente soppressi e costituiti i sub.32/33/34/35/39. Si precisa che la suddetta ipoteca non risulta rinnovata.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Teramo il 10/02/1998
  Reg. gen. 1482 - Reg. part. 206
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 154.937,07

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Giovanni Bracone
Data: 30/01/1998
N° repertorio: 89938
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36. Si precisa che la suddetta ipoteca non risulta rinnovata.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Teramo il 19/03/2002
Reg. gen. 4040 - Reg. part. 564
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Giovanni Bracone
Data: 08/03/2002
N° repertorio: 103425
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliare identificate al fg.69 part.160 sub.35-36
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/05/2006
Reg. gen. 8700 - Reg. part. 2171
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Giovanni Bracone
Data: 21/04/2006
N° repertorio: 115558
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliari identificate al fg.69 part.160 sub.35-36
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 16/08/2011
Reg. gen. 12692 - Reg. part. 2299
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 966
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Teramo il 06/06/2012
Reg. gen. 8241 - Reg. part. 6165
Quota: 1/1 piena proprietà

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
  Trascritto a Teramo il 15/02/2021
  Reg. gen. 2137 - Reg. part. 409
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: la sentenza di condanna è stata trascritta sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico;
- 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica;
- 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate per il lotto in esame presso il Comune di Teramo (richiesta del 30/11/2021 e contestuale autorizzazione), settore edilizia privata, nonchè in riferimento alla documentazione pervenuta a mezzo pec dallo stesso Ente, risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di manutenzione/ristrutturazione in quanto il fabbricato originariamente risulta essere realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967:
- C.E. 6478 del 30/07/1996 (restauro e risanamento - intervento di sostituzione volte e copertura in legno con solaio in latero cemento su una porzione dell'edificio e cambio d'suo).

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale.
In particolare, rispetto al progetto assentito, si evince che l'area di ingresso al lotto in esame risulta differente rispetto allo stato di fatto così come le tramezzature interne; inoltre dal titolo rilasciato non si evince il cambio d'uso dei locali oggi identificati come uffici pervenuti ai dante causa dell'esecutato come unità abitative.
Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria/condono bisognerà ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale.
Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis ****.
A tal proposito si comunica che lo stesso Amministratore, **** Omissis **** ha comunicato al sottoscritto che alla data del 02/12/2021 gli immobili risultano in regola con il versamento delle quote.
In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario del lotto in esame eventuali spese non saldate e riguardanti nello specifico l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente come per legge.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 3 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021;

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

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.

L'immobile è di proprietà dei coniugi esecutati per diritti di piena proprietà pari 1/2 ciascuno.

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- stessa proprietà su un lato o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- via Raneiro;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,80 mq	69,50 mq	1,00	69,50 mq	2,45 m	3
Terrazzo ad uso esclusivo	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**71,63 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**71,63 mq**		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia.
Inoltre l'unità immobiliare risulta avere un'altezza media pari a mt.2,45 in quanto il solaio di copertura è del tipo a falde oblique.
Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Ingresso/soggiorno mq.21,40 circa;

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

- Cucina mq.5,50 circa;
- Bagno mq.4,40 circa;
- Disimpegno mq.1,60 circa;
- Camera da letto mq.12,20 circa;
- Locale pluriuso mq.8,70 circa;
- Terrazzo ad uso esclusivo mq.8,50 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 309,87 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	160	36	1	A3	2	5 vani	73 mq	309,87 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali di riferimento e lo stato di fatto.
In ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario con eventuale richiesta di titolo autorizzativo presso il Comune di Teramo settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.36, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.

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

Inoltre, dalla planimetria catastale di riferimento, risulta in comune con le altre due unità poste al piano terzo/sottotetto identificate ai lotti 4 e 5, un piccolo ballatoio esterno posto sopra la rampa di collegamento tra il piano secondo e terzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto è posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia edificazione, ubicato in pieno centro storico all'interno del Comune di Teramo in via M. Capuani, realizzato interamente in muratura portante.
L'accesso all'edificio è posto lungo via Capuani, dal quale è possibile raggiungere le unità immobiliari presenti tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo e completo di ringhiera in ferro con corrimano in legno, in quanto l'edificio è sprovvisto di ascensore; l'accesso al lotto in oggetto invece avviene, una volta raggiunto il piano secondo tramite vano scala condominiale, tramite una rampa di collegamento esterna tra il piano secondo e il piano terzo.
Il lotto nello specifico è composto da una porta d'ingresso del tipo non blindata che permette di accedere direttamente al soggiorno; gli ambienti sono tutti rifiniti con pavimento in monocottura, con esclusione del bagno rifinito con ceramica e completo di sanitari del tipo non sospesi; gli infissi esterni risultano del tipo in legno e doppi vetri, completi di persiane esterne, ad esclusione dei lucernai, anch'essi in legno, posti sulle falde oblique della copertura.
Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno tamburato.
Il solaio di copertura, realizzato in latero-cemento successivamente la ristrutturazione dei locali sottotetto, risulta del tipo a falde oblique generando un'altezza media interna all'abitazione pari a mt.2,45 circa.
Gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno della cucina e relativi generatori di colore in alluminio posti all'interno delle stanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto in oggetto risulta essere occupato senza titolo dalla nipote degli esecutati unitamente alla propria famiglia.
A tal proposito per quanto suddetto, il sottoscritto Esperto stimatore, anche n.q. di Custode Giudiziario, come da ordinanza del G.E., ha richiesto relativa indennità di occupazione con conseguente apertura di conto corrente intestato alla presente Procedura esecutiva.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/08/1997** al **25/09/1997**	**** Omissis ****	**Variazione - Unità afferenti edificate in sopraelevazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/09/1997**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	25/09/1997	88555	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi risultano atti successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.p.6165 r.g.8241 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.409.
Inoltre si specifica che l'immobile in oggetto è pervenuto ai sigg. **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita del 26/09/1996 con il quale i sigg. **** Omissis **** vendevano le unità identificate al fg.69 part.160 sub.27-20 con sovrastante porzione di sottotetto non identificate catastalmente;
dette porzioni successivamente sono state oggetto di ristrutturazione e in data 06/08/1997 censite catastalmente dai proprietari.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Teramo il 10/02/1998
  Reg. gen. 1482 - Reg. part. 206
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 154.937,07
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: Giovanni Bracone
  Data: 30/01/1998
  N° repertorio: 89938
  Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36. Si precisa che la suddetta ipoteca non risulta rinnovata.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Teramo il 19/03/2002
  Reg. gen. 4040 - Reg. part. 564
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 130.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: Giovanni Bracone
  Data: 08/03/2002
  N° repertorio: 103425
  Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliare identificate al fg.69 part.160 sub.35-36
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Teramo il 10/05/2006
  Reg. gen. 8700 - Reg. part. 2171
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 380.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: Giovanni Bracone
  Data: 21/04/2006
  N° repertorio: 115558
  Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità immobiliari identificate al fg.69 part.160 sub.35-36
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 16/08/2011
  Reg. gen. 12692 - Reg. part. 2299
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Teramo
  Data: 14/07/2011

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

N° repertorio: 966
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
  Trascritto a Teramo il 06/06/2012
  Reg. gen. 8241 - Reg. part. 6165
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
  Trascritto a Teramo il 15/02/2021
  Reg. gen. 2137 - Reg. part. 409
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: la sentenza di condanna è stata trascritta sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico;
- 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica;
- 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate per il lotto in esame presso il Comune di Teramo (richiesta del 30/11/2021 e contestuale autorizzazione), settore edilizia privata, nonchè in riferimento alla documentazione

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

pervenuta a mezzo pec dallo stesso Ente, risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di manutenzione/ristrutturazione in quanto il fabbricato originariamente risulta essere realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967:
- C.E. 6478 del 30/07/1996 (restauro e risanamento - intervento di sostituzione volte e copertura in legno con solaio in latero cemento su una porzione dell'edificio e cambio d'suo);
- Certificato di abitabilità/agibilità del 04/09/1997 per le unità abitative poste al piano terzo/sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale sia per ciò che riguarda la realizzazione delle unità immobiliari ad uso abitativo che la ripartizione interne delle stesse. Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria/condono bisognerà ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale.
Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis ****.
A tal proposito si comunica che lo stesso Amministratore, **** Omissis **** ha comunicato al sottoscritto che alla data del 02/12/2021 gli immobili risultano in regola con il versamento delle quote.
In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario del lotto in esame eventuali spese non saldate e riguardanti nello specifico l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente come per legge.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 4 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa ****

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

Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021;

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.

L'immobile in oggetto, dalla visura catastale, risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per diritti pari a 1/4 della piena proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 3/4 della piena proprietà.
A parere del sottoscritto invece l'immobile risulta essere di proprietà degli esecutati per diritti pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno in quanto lo stesso, in data 26/09/1996, è pervenuto ai sigg.**** Omissis **** per atto di compravendita a rogito del dott. **** Omissis **** all'interno del quale si evince che il sif. **** Omissis **** acquistava 1/2 della piena proprietà come bene personale ai sensi e per gli effetti dell'art.179, lett.f del c.c., mentre il sigg. **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, acquistava 1/2 della piena proprietà (pertanto 1/4 della piena proprietà per ciascuno dei coniugi).
Successivamente, con atto del 07/11/2005 n.113823 di formalità a rogito dott. **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** la quota dell'immobile pari a 1/2 della piena proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- stessa proprietà su un lato o aventi causa;
- proprietà [redacted]o## su un lato o aventi causa;
- via Raneiro;
- via Nazario Sauro;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	57,70 mq	1,00	57,70 mq	2,45 m	3

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

Totale superficie convenzionale:	**57,70 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**57,70 mq**	

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia.
Inoltre l'unità immobiliare risulta avere un'altezza media pari a mt.2,45 in quanto il solaio di copertura è del tipo a falde oblique.
Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Ingresso/soggiorno mq.14,10 circa;
- Cucina mq.6,50 circa;
- Bagno mq.3,90 circa;
- Disimpegno mq.1,80 circa;
- Camera da letto mq.12,10 circa;
- Locale pluriuso mq.7,10 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 309,87 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
per quanto riguarda invece i diritti di proprietà, l'immobile in oggetto, dalla visura catastale, risulta di proprietà dei sigg. **** Omissis **** per diritti pari a 1/4 della piena proprietà e **** Omissis **** per diritti pari a 3/4 della piena proprietà.
A parere del sottoscritto invece l'immobile risulta essere di proprietà degli esecutati per diritti pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno in quanto lo stesso, in data 26/09/1996, è pervenuto ai sigg.**** Omissis **** per atto di compravendita a rogito del dott. [redacted] ** Omissis *** [redacted] ** Omissis **** [redacted] **** Omissis **** [redacted] cquistava 1/2 della piena proprietà (pertanto 1/4 della piena proprietà per ciascuno dei coniugi).
Successivamente, con atto del 07/11/2005 n.113823 di formalità a rogito dott. **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** la quota dell'immobile pari a 1/2 della piena proprietà.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	160	37	1	A3	2	5 vani	58 mq	309,87 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali di riferimento e lo stato di fatto.
In ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario con eventuale richiesta di titolo autorizzativo presso il Comune di Teramo settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.37, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.
Inoltre, dalla planimetria catastale di riferimento, risulta in comune con le altre due unità poste al piano terzo/sottotetto identificate ai lotti 3 e 5, un piccolo ballatoio esterno posto sopra la rampa di collegamento tra il piano secondo e terzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto è posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia edificazione, ubicato in pieno centro storico all'interno del Comune di Teramo in via M. Capuani, realizzato interamente in muratura portante.
L'accesso all'edificio è posto lungo via Capuani, dal quale è possibile raggiungere le unità immobiliari presenti tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo e completo di ringhiera in ferro con corrimano in legno, in quanto l'edificio è sprovvisto di ascensore; l'accesso al lotto in oggetto invece avviene, una volta raggiunto il piano secondo tramite vano scala condominiale, tramite una rampa di

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

collegamento esterna tra il piano secondo e il piano terzo.
Il lotto nello specifico è composto da una porta d'ingresso del tipo non blindata che permette di accedere direttamente al soggiorno; gli ambienti sono tutti rifiniti con pavimento in monocottura, con esclusione del bagno rifinito con ceramica e completo di sanitari del tipo non sospesi; gli infissi esterni risultano del tipo in legno e doppi vetri, completi di persiane esterne, ad esclusione dei lucernai, anch'essi in legno, posti sulle falde oblique della copertura.
Gli infissi interni sono del tipo a battente e scorrevole in legno tamburato.
Il solaio di copertura, realizzato in latero-cemento successivamente la ristrutturazione dei locali sottotetto, risulta del tipo a falde oblique generando un'altezza media interna all'abitazione pari a mt.2,45 circa.
Gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno della cucina e relativi generatori di colore in alluminio posti all'interno delle stanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il lotto in oggetto risulta essere occupato senza titolo dal sig. **** Omissis **** con il permesso dei proprietari.
A tal proposito per quanto suddetto, il sottoscritto Esperto stimatore, anche n.q. di Custode Giudiziario, come da ordinanza del G.E., ha richiesto relativa indennità di occupazione con conseguente apertura di conto corrente intestato alla presente Procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/08/1997** al **07/11/2005**	**** Omissis ****	**Variazione - Unità afferenti edificate in sopraelevazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto-cessione di diritti reali a titolo oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	07/11/2005	113823	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi risultano atti successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.p.6165 r.g.8241 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.409.
Inoltre si specifica che l'immobile in oggetto è pervenuto ai sigg. **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita del 26/09/1996 con il quale i sigg. **** Omissis **** vendevano le unità identificate al fg.69 part.160 sub.27-20 con sovrastante porzione di sottotetto non identificate catastalmente;
dette porzioni successivamente sono state oggetto di ristrutturazione e in data 06/08/1997 censite catastalmente dai proprietari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 24/03/2010
  Reg. gen. 4777 - Reg. part. 1265
  Quota: 3/4 piena proprietà
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 16/08/2011
  Reg. gen. 12692 - Reg. part. 2299
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 966
Note: L'ipoteca è stata accesa sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 07/09/2010
  Reg. gen. 14922 - Reg. part. 8563
  Quota: 3/4 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Da informazioni reperite presso il Tribunale di Teramo detto pignoramento immobiliare risulta identificato al n.279/2010, la cui procedura risulta estinta in data 17/09/2014 con provvedimento della dott.ssa **** Omissis **** in base all'art.631.
- **Decreto di sequestro conservativo**
  Trascritto a Teramo il 06/06/2012
  Reg. gen. 8241 - Reg. part. 6165
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna esecutiva**
  Trascritto a Teramo il 15/02/2021
  Reg. gen. 2137 - Reg. part. 409
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: la sentenza di condanna è stata trascritta sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.35-36-37 e sui diritti pari a 1/3 dei sub.32-33-34-39

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

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

L'ipoteca giudiziale iscritta a Teramo in data 24/03/2010 al n.4777r.g. e 1265r.p. ed il pignoramento immobiliare eseguito in data 05/08/2010, in forza di verbale del Tribunale di Teramo rep.1138 al n.14922r.g. e n.8563r.p. a carico del sig. **** Omissis ****, gravano sui diritti pari a 3/4 della piena proprietà sulla porzione immobiliare del presente lotto distinta al fg.69 part.160 sub.37, ma l'immobile, a parere del sottoscritto, risulta essere di proprietà del sig. **** Omissis **** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in quanto lo stesso, in data 26/09/1996, è pervenuto ai sigg.**** Omissis **** per atto di compravendita a rogito del dott. **** Omissis ****to**** Omissis ** **** Omissis ****, acquistava 1/2 della piena proprietà (pertanto 1/4 della piena proprietà per ciascuno dei coniugi).
Successivamente, con atto del 07/11/2005 n.113823 di formalità a rogito dott. **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** la quota dell'immobile pari a 1/2 della piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico;
- 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica;
- 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate per il lotto in esame presso il Comune di Teramo (richiesta del 30/11/2021 e contestuale autorizzazione), settore edilizia privata, nonchè in riferimento alla documentazione pervenuta a mezzo pec dallo stesso Ente, risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di manutenzione/ristrutturazione in quanto il fabbricato originariamente risulta essere realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967:
- C.E. 6478 del 30/07/1996 (restauro e risanamento - intervento di sostituzione volte e copertura in legno con solaio in latero cemento su una porzione dell'edificio e cambio d'suo);
- Certificato di abitabilità/agibilità del 04/09/1997 per le unità abitative poste al piano terzo/sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale sia per ciò che riguarda la realizzazione delle unità immobiliari ad uso abitativo che la ripartizione interne delle stesse. Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria/condono bisognerà ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale.
Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis ****.

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

A tal proposito si comunica che lo stesso Amministratore, **** Omissis **** ha comunicato al sottoscritto che alla data del 02/12/2021 gli immobili risultano in regola con il versamento delle quote.
In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario del lotto in esame eventuali spese non saldate e riguardanti nello specifico l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente come per legge.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 5 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con provvedimento del Tribunale di Teramo cron.2872/02 in data 23/08/2002 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****, quale proprietario del lotto in oggetto, e **** Omissis ****.
L'immobile veniva acquistato dall'esecutato ai sensi e per gli effetti dell'art.179 lettera f del c.c. con esclusione del regime di comunione legale.

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- proprietà #[redacted]## su un lato o aventi causa;
- proprietà[redacted]o aventi causa;

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

- via Nazario Sauro;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,45 m	3
Terrazzo ad uso esclusivo	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**82,07 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**82,07 mq**		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia.
Inoltre l'unità immobiliare risulta avere un'altezza media pari a mt.2,45 in quanto il solaio di copertura è del tipo a falde oblique.
Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Ingresso mq.4,10 circa;
- Cucina mq.10,00 circa;
- Pranzo/Soggiorno mq.21,40 circa;
- Disimpegno mq.3,50 circa;
- Camera da letto mq.12,30 circa;
- Locale pluriuso mq.8,60 circa;
- Terrazzo ad uso esclusivo mq.4,30 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/08/1997** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 160, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 82mq mq Rendita € 340,86 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	160	38	1	A3	2	5,5 vani	82mq mq	340,86 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra gli elaborati grafici catastali di riferimento e lo stato di fatto.
In ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario con eventuale richiesta di titolo autorizzativo presso il Comune di Teramo settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.38, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.
Inoltre, dalla planimetria catastale di riferimento, risulta in comune con le altre due unità poste al piano terzo/sottotetto identificate ai lotti 3 e 4, un piccolo ballatoio esterno posto sopra la rampa di collegamento tra il piano secondo e terzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto è posto al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia edificazione, ubicato in pieno centro storico all'interno del Comune di Teramo in via M. Capuani, realizzato interamente in muratura portante.
L'accesso all'edificio è posto lungo via Capuani, dal quale è possibile raggiungere le unità immobiliari presenti tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo e completo di ringhiera in ferro con corrimano in legno, in quanto l'edificio è sprovvisto di ascensore; l'accesso al lotto in oggetto invece avviene, una volta raggiunto il piano secondo tramite vano scala condominiale, tramite una rampa di collegamento esterna tra il piano secondo e il piano terzo.
Il lotto nello specifico è composto da una porta d'ingresso del tipo non blindata che permette di accedere

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

direttamente al soggiorno; gli ambienti sono tutti rifiniti con pavimento in monocottura, con esclusione del bagno rifinito con ceramica e completo di sanitari del tipo non sospesi; gli infissi esterni risultano del tipo in legno e doppi vetri, completi di persiane esterne, ad esclusione dei lucernai, anch'essi in legno, posti sulle falde oblique della copertura.
Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno tamburato.
Il solaio di copertura, realizzato in latero-cemento successivamente la ristrutturazione dei locali sottotetto, risulta del tipo a falde oblique generando un'altezza media interna all'abitazione pari a mt.2,45 circa.
Gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno della cucina e relativi generatori di colore in alluminio posti all'interno delle stanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/08/1997 al 25/09/1997</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Variazione - Unità afferenti edificate in sopraelevazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>06/08/1997</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 25/09/1997</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Bracone Giovanni</td><td>25/09/1997</td><td>88555</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

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.

Non vi risultano atti di provenienza successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.p.5444 r.g.8304 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.410.
Inoltre si specifica che l'immobile in oggetto è pervenuto ai sigg. **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita del 26/09/1996 con il quale i sigg. **** Omissis **** vendevano le unità identificate al fg.69 part.160 sub.27-20 con sovrastante porzione di sottotetto non identificate catastalmente; dette porzioni successivamente sono state oggetto di ristrutturazione e in data 06/08/1997 censite catastalmente dai proprietari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 18/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 26/06/2013
  Reg. gen. 8318 - Reg. part. 1020
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 11/04/2013
  N° repertorio: 143
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/12/2018
  Reg. gen. 17702 - Reg. part. 2485
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 03/08/2018
  N° repertorio: 591
  Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto grava sui diritti pari all'intero della piena proprietà dell'immobile identificato al fg.69 part.160 sub.38, diritti pari a 1/2 della piena proprietà dell'unità identificata al fg.67 part.540 sub.5 e diritti pari a 1/10 della piena proprietà dell'unità identificata al fg.67 part.540 sub.2

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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 23/09/2015
  Reg. gen. 11798 - Reg. part. 8489
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Da informazioni reperite presso il Tribunale di Teramo, detto pignoramento immobiliare risulta essere identificato al n.255/2015, la cui Procedura risulta sospesa con provvedimento del G.E. dott. **** Omissis **** del 25/05/2016 in base all'art.624bis.
- **Sequestro conservativo**
  Trascritto a Teramo il 04/07/2017
  Reg. gen. 8304 - Reg. part. 5444
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.38, sui diritti pari a 1/2 sull'unità identificata al fg.67 part.540 sub.5 e diritti pari a 1/10 sull'unità identificata al fg.67 part.540 sub.2

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna definitiva**
  Trascritto a Teramo il 15/02/2021
  Reg. gen. 2138 - Reg. part. 410
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico;

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

- 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica;
- 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate per il lotto in esame presso il Comune di Teramo (richiesta del 30/11/2021 e contestuale autorizzazione), settore edilizia privata, nonchè in riferimento alla documentazione pervenuta a mezzo pec dallo stesso Ente, risultano presenti agli atti i seguenti titoli edilizi autorizzativi riguardanti lavori di manutenzione/ristrutturazione in quanto il fabbricato originariamente risulta essere realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967:
- C.E. 6478 del 30/07/1996 (restauro e risanamento - intervento di sostituzione volte e copertura in legno con solaio in latero cemento su una porzione dell'edificio e cambio d'suo);
- Certificato di abitabilità/agibilità del 04/09/1997 per le unità abitative poste al piano terzo/sottotetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale sia per ciò che riguarda la realizzazione delle unità immobiliari ad uso abitativo che la ripartizione interne delle stesse. Ad ogni modo dette difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria/condono bisognerà ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale.
Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis ****.
A tal proposito si comunica che lo stesso Amministratore, **** Omissis **** ha comunicato al sottoscritto che alla data del 02/12/2021 gli immobili risultano in regola con il versamento delle quote.
In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario del lotto in esame eventuali spese non saldate e riguardanti nello specifico l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente come per legge.

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

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto N° 6 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In effetti dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 06/06/2012 r.g.8241 r.p.6165;
- trascrizione decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.g.8304 r.p.5444;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2137 r.p.409;
- annotazione a trascrizione (sentenza condanna esecutiva) del 15/02/2021 r.g.2138 r.p.410;
- istanza ai fini della conversione dei sequestri conservativi in pignoramento immobiliare ex artt. 686 c.p.c. e 156 disp. att. c.p.c. del 25/02/2021;
- istanza di vendita ex art.567 c.p.c. del 09/03/2021;
- certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. del 01/04/2021 a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis ****;
- avviso creditori iscritti del 12/04/2021;
- avviso ai comproprietari del 20/04/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono:
Diritti pari a 1/2 della piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al fg.67 part.540 sub.5 (abitazione-fondaco);
Diritti pari a 1/10 della piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al fg.67 part.540 sub.2 (autorimessa);
Con provvedimento del Tribunale di Teramo cron.2872/02 in data 23/08/2002 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** qauli comproprietari delle unità di cui al presente lotto.
Con atto del 29/07/1998 rep.33887, a rogito per notaio Giovanni battista Bracone, i sigg. **** Omissis

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

**** e **** Omissis **** acquistavano, in comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare immobiliare identificata con il sub.5 e diritti pari a 1/5 della piena proprietà dell'unità immobiliare immobiliare identificata con il sub.2.

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta essere confinante in giro con:
- vano scala condominiale;
- part.541 a mezzo distacchi esterni proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.226/2206 a mezzo distacchi esterni proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.1098 a mezzo distacchi esterni proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,70 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,90 m	2
Balcone coperto	3,10 mq	3,10 mq	0,40	1,24 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Cantina	10,50 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	2,30 m	1
Autorimessa	98,00 mq	107,50 mq	0,20	21,50 mq	2,50 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	185,48 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	185,48 mq		

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'immobile in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita, così come dettato dalle norme e regolamenti vigenti in materia.
Inoltre l'unità immobiliare risulta avere un'altezza media pari a mt.2,45 in quanto il solaio di copertura è del tipo a falde oblique.
Nello specifico l'immobile in oggetto si compone di ambienti (catastali) e relative superfici nette, così come di seguito riportato:
- Ingresso mq.4,10 circa;
- Cucina mq.10,00 circa;
- Pranzo/Soggiorno mq.21,40 circa;
- Disimpegno mq.3,50 circa;
- Camera da letto mq.12,30 circa;
- Locale pluriuso mq.8,60 circa;
- Terrazzo ad uso esclusivo mq.4,30 circa.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 540, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 92 Superficie catastale 106 mq Rendita € 171,05 Piano T
Dal **30/06/1987** al **05/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 540, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 832,79 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	540	5	1	A2	2	7,5 vani	161 mq	832,79 €	1-2	
	67	540	2	1	C6	2	92	106 mq	171,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, identificata al sub.5, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento. In particolare le difformità riscontrate riguardano la realizzazione di un divisorio nell'ingresso, la demolizione di un tramezzo nella cucina e la chiusura di una porta che dall'ingresso accedeva alla cucina.
Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario dietro presentazione di concessione autorizzativa presso il Comune di Teramo - settore edilizia privata e successiva variazione catastale.

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

STATO CONSERVATIVO

Il lotto in oggetto, nonostante l'epoca il cui è stato realizzato, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile gode, così nello stato di fatto in cui attualmente si trova, di parti condominiali in comune con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, come vano scala, ingresso condominiale ecc, così come stabilito dall'attuale regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in oggetto, costituito da unità adibita a civile abitazione oltre accessori, è posto al secondo di un fabbricato di maggiore consistenza di forma irregolare, a gestione condominiale, ubicato all'interno del Comune di Teramo in via IV Novembre n.31 palazzina B.
Il fabbricato, realizzato interamente in c.a. e laterizio, è costituito da un piano terra adibito a autorimessa e accessori, e livelli superiori dove sono poste le unità abitative e restanti accessori.
L'accesso all'edificio è posto da via IV Novembre, dal quale è possibile raggiungere l'ingresso condominiale posto al piano terra tramite rampa esterna; il vano scala interno risulta rifinito in marmo oltre che provvisto di ascensore.
Il lotto nello specifico è composto da una porta d'ingresso in legno del tipo non blindata; gli ambienti sono tutti rifiniti con pavimento in marmo, con esclusione dei servizi igienici rifiniti con ceramica e completi di sanitari del tipo non sospesi; gli infissi esterni risultano del tipo in legno, completi di avvolgibili in pvc.
Gli infissi interni sono del tipo a battente in legno tamburato.
Gli impianti sono presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di manutenzione straordinaria, ivi compreso l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas-metano tramite caldaia posta all'interno della cucina e relativi generatori di colore in ghisa posti all'interno delle singole stanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** unitamente ai propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/03/1982** al **29/07/1988**	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/1982		

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

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR sede Teramo	18/10/1982	59	298
Dal **29/07/1988**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bracone Giovanni	29/07/1988	33887	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Non vi risultano atti di provenienza successivi la trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 04/07/2017 r.p.5444 r.g.8304 e annotazione della sentenza di condanna esecutiva del 15/02/2021 n.410.
Bisogna segnalare che per quanto riguarda la dichiarazione di successione del 20/03/1982 registrata al n.59 volume 298, con la quale l'immobile è pervenuto ai sigg. **** Omissis ****, quali dante causa dell'esecutato, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto pubblico amministrativo
  Iscritto a Teramo il 14/07/2006
  Reg. gen. 13306 - Reg. part. 3412
  Quota: 1/2 piena proprietà
  Importo: € 36.418,18
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 28/06/2006
  N° repertorio: 6772

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

Note: L'ipoteca grava sui diritti pari a 1/2 della piena proprietà della porzione immobiliare identificata al fg.67 part.540 sub.5

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 24/12/2007
  Reg. gen. 23926 - Reg. part. 5347
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 28.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 24/12/2007
  Reg. gen. 23927 - Reg. part. 5348
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 28.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 14/12/2007
  N° repertorio: 1265
  Note: L'ipoteca grava sui diritti pari all'intero della piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al fg.67 part.540 sub.5
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 20/12/2018
  Reg. gen. 17702 - Reg. part. 2485
  Quota: 1/1 piena proprietà
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Data: 03/08/2018
  N° repertorio: 591
  Note: L'ipoteca giudiziale in oggetto grava sui diritti pari all'intero della piena proprietà dell'immobile identificato al fg.69 part.160 sub.38, diritti pari a 1/2 della piena proprietà dell'unità identificata al fg.67 part.540 sub.5 e diritti pari a 1/10 della piena proprietà dell'unità identificata al fg.67 part.540 sub.2

Trascrizioni

- **Sequestro conservativo**
  Trascritto a Teramo il 04/07/2017
  Reg. gen. 8304 - Reg. part. 5444
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sequestro conservativo è stato trascritto sulle unità identificate al fg.69 part.160 sub.38, sui diritti pari a 1/2 sull'unità identificata al fg.67 part.540 sub.5 e diritti pari a 1/10 sull'unità identificata al fg.67 part.540 sub.2

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

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza di condanna definitiva**
  Trascritto a Teramo il 15/02/2021
  Reg. gen. 2138 - Reg. part. 410
  Quota: 1/1 piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento 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: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.
Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. vigente Zona B11 - art.VII.4 zone edificate sature in area urbana;
- 100% P.R.P. - Tutela e valorizzazione zona D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso il Comune di Teramo, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 oltre che i seguenti titoli autorizzativi:
- Licenza edilizia n.33676 del 30/06/1966;
- Domanda di sanatoria legge 28/02/1986 n.47 del 01/10/1986 prot.49268.

Non risulta agli atti il certificato di agibilità del fabbricato.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Teramo, settore edilizia privata, non risultano agli atti progetto per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica.
Ad ogni modo eventuali difformità potranno essere sanate, se sanabili, o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, così come nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale. Tale gestione viene effettuata dallo studio **** Omissis **** in persona dell'Amministratore sig. **** Omissis ****.
A tal proposito saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario spese condominiali non saldate dall'esecutato, così come per legge, riguardante l'anno di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente.
Nello specifico, così come comunicato dallo stesso Amministratore di condominio, il debito riferito all'unità immobiliare oggetto del presente lotto (da considerare rispetto alla quota posta in vendita di 1/2) è il seguente:
- spese relative all'anno amministrativo bilancio consuntivo 01.08.2019 – 31.07.2020 è pari ad € 778,02;
- bilancio consuntivo periodo 01.08.2020 – 31.07.2021 è pari ad € 1.429,28;
- bilancio di previsione 01.08.2021 – 31.07.2022 è pari ad € 860,48.

Si fa presente altresì che lo stesso Condominio risulta essere intervenuto nella Presente procedura come creditore iscritto.

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

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

LOTTO 1

- **Lotto N° 1 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
  Diritti pari a 1/3 della piena proprietà su compendio immobiliare, composto da più unità, adibito a uffici, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominati **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.107,00 circa, è costituito da n.3 locali indipendenti ad uso uffici, ognuno dei quali identificato catastalmente con il proprio subalterno, oltre un piccolo locale, identificato catastalmente come locale di deposito/magazzino adibito a wc.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Valore di stima del bene: € 60.910,57
  Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
  Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie immobiliari;
  - relazioni di stima;
  - quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67	107,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 182.750,00	33,33%	€ 60.910,57
				Valore di stima:	€ 60.910,57

Valore di stima: € 60.910,57

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

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

Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 51.773,98**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 2

- **Lotto N° 2 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, adibito a ufficio, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.120,00 circa, è costituito da n.3 locali ad uso ufficio, un disimpegno e un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 204.000,00
  Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
  Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie immobiliari;
  - relazioni di stima;
  - quotazioni immobiliari OMI.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67	120,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 204.000,00	100,00%	€ 204.000,00
				Valore di stima:	€ 204.000,00

Valore di stima: € 204.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 173.400,00**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 3

- **Lotto N° 3 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) **-** via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.69,50 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo esterno ad uso esclusivo.
  Identificato al catasto Fabbricati **-** Fg. 69, Part. 160, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 107.445,00
  Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
  Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67	71,63 mq	1.500,00 €/mq	€ 107.445,00	100,00%	€ 107.445,00
				Valore di stima:	€ 107.445,00

Valore di stima: € 107.445,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 85.956,00**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 4

- **Lotto N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.57,70 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e stanza pluriuso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 86.550,00
  Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile,

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

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67	57,70 mq	1.500,00 €/mq	€ 86.550,00	100,00%	€ 86.550,00
				Valore di stima:	€ 86.550,00

Valore di stima: € 86.550,00
Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 69.240,00**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 5

- **Lotto N° 5** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani

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

n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.81,00 circa, è costituito da un ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo ad uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.105,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67	82,07 mq	1.500,00 €/mq	€ 123.105,00	100,00%	€ 123.105,00
				Valore di stima:	€ 123.105,00

Valore di stima: € 123.105,00
Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 98.484,00**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei

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

termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 6

- **Lotto N° 6 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2
  Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza interno 2, a gestione condominiale, della superficie complessiva pari a mq.160 circa, oltre accessori costituiti da un fondaco posto al piano primo dello stesso fabbricato e diritti pari a 1/10 della piena proprietà su unità immobiliare, identificata al sub.2, posta al piano terra dello stesso fabbricato e adibito a autorimessa condominiale, in particolare l'area di proprietà adibita ad autorimessa risulta identificata al n.4 dell'elaborato catastale, così come indicato sull'atto di acquisto. Il fabbricato è posto a breve distanza dal centro storico di Teramo, ma a breve distanza dallo stesso, in un area completa di servizi del tipo primari e secondari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 540, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 540, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 92.740,00
  Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
  Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
  In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperito presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie immobiliari;
  - relazioni di stima;
  - quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – sub.5 Appartamento e accessori Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano 1-2	163,98 mq	1.000,00 €/mq	€ 163.980,00	50,00%	€ 81.990,00

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

Bene N° 6 – sub.2 Autorimessa Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T	21,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.500,00	10,00%	€ 2.150,00
				Valore di stima:	€ 84.140,00

Valore di stima: € 84.140,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare e perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 71.519,00**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.
Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sull'immobile in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

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

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 27/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

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

LOTTO 1

- **Lotto N° 1 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari a 1/3 della piena proprietà su compendio immobiliare, composto da più unità, adibito a uffici, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominati **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.107,00 circa, è costituito da n.3 locali indipendenti ad uso uffici, ognuno dei quali identificato catastalmente con il proprio subalterno, oltre un piccolo locale, identificato catastalmente come locale di deposito/magazzino adibito a wc.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico; - 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica; - 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 51.773,98**

LOTTO 2

- **Lotto N° 2 -** Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, adibito a ufficio, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.120,00 circa, è costituito da n.3 locali ad uso ufficio, un disimpegno e un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico; - 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica; - 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 173.400,00**

LOTTO 3

- **Lotto N° 3 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.69,50 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, stanza

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

pluriuso e terrazzo esterno ad uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico; - 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica; - 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 85.956,00**

LOTTO 4

- **Lotto N° 4 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.57,70 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e stanza pluriuso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico; - 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica; - 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 69.240,00**

LOTTO 5

- **Lotto N° 5 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67
  Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.81,00 circa, è costituito da un ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo ad uso esclusivo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona A - centro storico; - 100% zona S.A. - sovrintendenza archeologica; - 100% P.R.P. tutela e valorizzazione - zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 98.484,00**

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

LOTTO 6

- **Lotto N° 6 -** Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2
  Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza interno 2, a gestione condominiale, della superficie complessiva pari a mq.160 circa, oltre accessori costituiti da un fondaco posto al piano primo dello stesso fabbricato e diritti pari a 1/10 della piena proprietà su unità immobiliare, identificata al sub.2, posta al piano terra dello stesso fabbricato e adibito a autorimessa condominiale, in particolare l'area di proprietà adibita ad autorimessa risulta identificata al n.4 dell'elaborato catastale, così come indicato sull'atto di acquisto. Il fabbricato è posto a breve distanza dal centro storico di Teramo, ma a breve distanza dallo stesso, in un area completa di servizi del tipo primari e secondari.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 540, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 540, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona B11 - art.VII.4 zone edificate sature in area urbana; - 100% P.R.P. - Tutela e valorizzazione zona D.

Prezzo base d'asta: **€ 71.519,00**

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.773,98

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/3
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 69, Part. 160, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	107,50 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto costituito dalle unità immobiliari identificate ai sub.32-33-34-39, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/3 della piena proprietà su compendio immobiliare, composto da più unità, adibito a uffici, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominati **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.107,00 circa, è costituito da n.3 locali indipendenti ad uso uffici, ognuno dei quali identificato catastalmente con il proprio subalterno, oltre un piccolo locale, identificato catastalmente come locale di deposito/magazzino adibito a wc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.400,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10	**Superficie**	120,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.35, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare, adibito a ufficio, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.120,00 circa, è costituito da n.3 locali ad uso ufficio, un disimpegno e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** con la propria attività, oltre che dal comproprietario non esecutato sig. [redacted] con la propria attività.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.956,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	71,63 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.36, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.69,50 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo esterno ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.240,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	57,70 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.37, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.57,70 circa, è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e stanza pluriuso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.484,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via Mario Capuani n.67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 160, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	82,07 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto costituito dall'unità immobiliare identificata al sub.38, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, sito in pieno centro storico del Comune di Teramo alla via Capuani n.67. Nello specifico il compendio immobiliare in oggetto, della superficie complessiva pari a mq.81,00 circa, è costituito da un ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, bagno, camera da letto, stanza pluriuso e terrazzo ad uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto risulta essere occupato dal proprietario esecutato sig. **** Omissis ****.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.519,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - via IV Novembre n.31, edificio B, interno 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 540, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 540, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	185,48 mq
Stato conservativo:	Il lotto in oggetto, nonostante l'epoca il cui è stato realizzato, risulta trovarsi in un discreto stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza interno 2, a gestione condominiale, della superficie complessiva pari a mq.160 circa, oltre accessori costituiti da un fondaco posto al piano primo dello stesso fabbricato e diritti pari a 1/10 della piena proprietà su unità immobiliare, identificata al sub.2, posta al piano terra dello stesso fabbricato e adibito a autorimessa condominiale, in particolare l'area di proprietà adibita ad autorimessa risulta identificata al n.4 dell'elaborato catastale, così come indicato sull'atto di acquisto. Il fabbricato è posto a breve distanza dal centro storico di Teramo, ma a breve distanza dallo stesso, in un area completa di servizi del tipo primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** unitamente ai propri figli.		

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