
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tassoni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2014 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



*****Omissis*****

*****Omissis*****

*****Omissis*****



Indice generale

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1Il lotto è formato dai seguenti beni:.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	15
Bene N° 2 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
BenI N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	15
Titolarità.....	16
BenI N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	16
Confini.....	16
Bene N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 2 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 2 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 2 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	19
Stato di occupazione.....	19



Beni N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	19
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>19</u>
Beni N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	19
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>22</u>
Beni N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	22
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>25</u>
Beni N° 2-3 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	25
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>25</u>
Bene N° 2 - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30.....	25
<u>Lotto 3.....</u>	<u>26</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>26</u>
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a.....	26
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>26</u>
Beni N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	26
<u>Titolarità.....</u>	<u>27</u>
Beni N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	27
<u>Confini.....</u>	<u>27</u>
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a.....	27
<u>Consistenza.....</u>	<u>27</u>
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a.....	28
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>28</u>
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62.....	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a.....	28
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>29</u>
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a.....	29
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>29</u>
Beni N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	29
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>30</u>
Bene N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a	30
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>32</u>
Beni N° 4-5 - ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	32
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>35</u>
Beni N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	35
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>35</u>
Beni N° 4-5 - ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62 e via IV novembre n. 31/31a.	35



Lotto 4

.....	36
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Dati Catastali.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44

Lotto 5

.....	45
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	46
Consistenza.....	46
Dati Catastali.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50

Lotto 6

.....	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Dati Catastali.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58



Lotto 7

.....	60
<u>Descrizione.....</u>	<u>60</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>60</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>60</u>
<u>Confini.....</u>	<u>61</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>61</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>61</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>61</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>62</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>62</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>63</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>64</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>67</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>67</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>68</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>69</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>69</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>70</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>71</u>
<u> Lotto 4.....</u>	<u>72</u>
<u> Lotto 5.....</u>	<u>73</u>
<u> Lotto 6.....</u>	<u>74</u>
<u> Lotto 7.....</u>	<u>75</u>



Firmato Da: TASSONI CARLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 22c80d - Firmato Da: DI DIODATO PATRIZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f6c82



INCARICO

All'udienza del 17/06/2015, il sottoscritto Arch. Tassoni Carlo, con studio in Via Variante - Frazione Sant'Onofrio - 64012 - Campli (TE), email arch.tassoni@libero.it, PEC carlo.tassoni@archiworldpec.it, Tel. 349 4711653, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Marche n° 4
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a
- **Bene N° 6** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 17
- **Bene N° 8** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico s.n.c
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Marche n° 4

DESCRIZIONE

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di un fabbricato con struttura portante in c.a. di sei piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Marche n° 4. E' annesso all'appartamento un locale adibito a fondaco posto al piano rialzato. Si accede all'appartamento da via Marche tramite scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina con veranda, corridoio, tre camere, un bagno ed un balcone. L'accesso al fondaco è garantito da vano scala e corridoio condominiale. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 29/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 2/4)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 2/4)

- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'immobile confina con foglio 11 particella 1239 di proprietà del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, foglio 11 particella 1271 di proprietà ****Omissis****, con foglio 11 particella 1336 di proprietà dei signori ****Omissis**** salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	98,20 mq circa	114,75 mq circa	1,00	114,75 mq circa	2,67 m	1
Balcone	11,23 mq circa	11,54 mq circa	0,25	2,88 mq circa	0,00 m	1
Fondaco	4,90 mq circa	6,84 mq circa	0,20	1,37 mq circa	2,62 m	Rialzato
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	497	12		A2	2	6,5 vani		€ 503,55	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	497				Ente Urbano		00.14.38			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME a causa della chiusura del balcone della cucina trasformato in veranda e per altre lievi variazioni planimetriche. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

PARTI COMUNI

Il vano scala condominiale presenta pavimenti in pietra naturale, balaustra in metallo, pareti intonacate e pittate. Il portone d'ingresso al vano scala è in alluminio e vetro. Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: L'appartamento ha affaccio in direzione nord, sud ed est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a., per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: L'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2,67 m. circa. Il fondaco posto al piano rialzato presenta altezza utile interna pari a 2,62 m. circa;

Solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Le pareti interne all'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione del bagno e della cucina che presenta pareti rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica. Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il fondaco presenta pareti con intonaco grezzo in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti in ceramica. Il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il fondaco presenta pavimento in battuto di cemento in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno mono vetro con avvolgibili in plastica ad esclusione della veranda che presenta finestre in alluminio con vetrocamera prive di avvolgibili. Le porte sono in legno tamburato ed il portone d'ingresso all'abitazione è blindato. Il tutto in uno stato manutentivo e conservativo discreto. La porta d'ingresso del fondaco è in metallo.

Impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento è dotato di impianto idrico e di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio; il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata signora ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1987 al 04/01/2011	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	03/12/87	21455	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/12/87	11562
				8330
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 04/01/2011	****Omissis****	Dichiarazione di successione in Morte di ****Omissis****		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			06/10/2009	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Ufficio dela Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	04/01/2011	71
				53
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	10/08/2010	572

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Biagio Ciampini del 27/08/2010 rep. 236813 trascritto a Teramo in data 30/08/2010 ai nn. 14424 registro generale e 8323 registro particolare, l'eredità si è devoluta a favore dei figli ****Omissis**** per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno. Alla signora ****Omissis****, coniuge rinunciatario con verbale di rinuncia all'eredità n. 524/2009 registrato a Giulianova il 16/12/2009, è stata attribuita la quota di 1/2 di abitazione sull'unità immobiliare oggetto delle presente procedura esecutiva.

Si precisa inoltre che i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno presentato, in data 08/04/2011 presso il Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova, Domanda Giudiziale di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori contro i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** trascritta a Teramo il 12/04/2011 ai nn. 5726 Registro generale e 3566 Registro particolare riguardante, tra gli altri beni, l'immobile in parola.

In data 12/11/2012 il G.I. del Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Giulianova, con Ordinanza R.A.C. n° 416/11 rep. 900/12 accoglieva la domanda dei signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** ad accettare in nome e luogo di ****Omissis**** l'eredità relitta da ****Omissis****.

Ad oggi il bene in parola risulta intestato agli esecutati, signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, secondo le quote riportate nella denuncia di successione sopra citata; tali quote corrispondono a quelle riportate nel Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Teramo in data 24/07/2014 ai nn. 8917 Registro generale e 6732 Registro particolare, pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Teramo il 03/02/2010

Reg. gen. 1877 - Reg. part. 516

Quota: 1/2

Importo: € 60.000,00

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

Contro ****Omissis****

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Biagio Ciampini

Data: 01/02/2010

N° repertorio: 235009

N° raccolta: 54114

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/07/2012

Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253

Quota: 1/2

Importo: € 13.000,00

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

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

Capitale: € 7.912,28

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 10/07/2012

N° repertorio: 594

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 05/11/2012

Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 33.283,49

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 21/09/2012

N° repertorio: 652

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 28/11/2012
 Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
 Capitale: € 223.894,24
 Percentuale interessi: 10,50 %
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 12/10/2012
 N° repertorio: 783
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 18/12/2012
 Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
 Quota: 1/1
 Importo: € 28.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
 Capitale: € 23.760,47
 Percentuale interessi: 85,544 %
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 04/12/2012
 N° repertorio: 892
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 18/12/2012
 Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
 Capitale: € 86.412,72
 Percentuale interessi: 12,044 %
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 04/12/2012
 N° repertorio: 893
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 24/04/2013
 Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
 Capitale: € 39.964,56
 Spese: € 11.514,16
 Interessi: € 3.521,28
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 03/04/2013
 N° repertorio: 634
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 12/04/2011

Reg. gen. 5726 - Reg. part. 3566

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramenti immobili**

Trascritto a Teramo il 14/02/2014

Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2014

Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****. come creditore procedente.

Annotazioni a trascrizioni

- **Accoglimento domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 18/04/2016

Reg. gen. 5020 - Reg. part. 806

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "B1.1 tessuto compatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Nulla osta a costruire del 19/08/1959;

-Nulla osta a costruire n° 3873 del 11/12/1967;

-Concessione in sanatoria n. 1036 del 27/11/2003.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME a causa della chiusura del balcone della cucina trasformato in veranda e per altre lievi variazioni planimetriche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministratore del condominio ****Omissis****, ha seguito di mia richiesta, mi ha comunicato la situazione contabile relativa agli esercizi 2016 e 2017 inerente i beni oggetto di procedura.

Gli esecutati hanno una situazione debitoria pari ad € 547,32 per l'esercizio 2016 e pari ad € 163,44 per l'esercizio 2017. Pertanto ad oggi la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta complessivamente ad € 710,76.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - VILLA UBIKATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Diritti pari alla piena proprietà di villa con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via G. D'Annunzio n° 30. Si accede all'appartamento da via G. D'Annunzio pedonalmente da cancello in metallo e carrabilmente da cancello in metallo con apertura comandata a distanza. L'immobile presenta un portico posizionato sul lato est e parte del lato sud del fabbricato, ampio giardino che risulta in parte pavimentato. Il piano terra, a cui si accede da un ingresso posizionato sotto il sopracitato portico, è composto da ingresso soggiorno, cucina, una cantina adibita a camera da letto, piccolo disimpegno, bagno e locale caldaie a cui si accede solamente dall'esterno del fabbricato. Un altro ingresso, sempre posto in corrispondenza del porticato, consente l'accesso al piano superiore tramite scala di collegamento tra il piano terra e primo. Al piano primo trovano posto: un ingresso con soggiorno, cucina, due bagni, un locale di servizio, un corridoio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno, e quattro balconi. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, impianti sportivi ecc.

BENE N° 3 - GARAGE UBIKATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Diritti pari alla piena proprietà di locale adibito a garage facente parte di fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via G. D'Annunzio n° 30. Si accede al garage da via G. D'Annunzio tramite cancello in metallo con apertura comandata a distanza o pedonalmente da altro cancello in metallo. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, impianti sportivi ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 2-3 - VILLA UBIKATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la

certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENI N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

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 separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

L'appartamento confina a tre lati tramite distacco con cortile condominiale e vano scala condominiale, salvo altri se variati. Il fondaco con corridoio condominiale e a due lati con cortile condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	60,73 mq circa	74,05 mq circa	1,00	74,05 mq circa	2,72 m circa	T
Cantina (adibita a camera da letto)	15,45 mq circa	19,12 mq circa	0,50	9,56 mq circa	2,40 m circa	T
Locale caldaia	6,02 mq circa	8,38 mq circa	0,20	1,68 mq circa	2,40 m circa	T
Portico	47,46 mq circa	50,35 mq circa	0,30	15,11 mq circa		T
Giardino	664,59 mq circa	664,59 mq circa	0,05	33,23 mq circa		T
Villa	146,97 mq circa	184,29 mq circa	1,00	184,29 mq circa	h. min. 2,70 m circa h.max 3,98 m. circa	1
Balconi	44,69 mq circa	49,47 mq circa	0,25	12,37 mq circa	0,00 m circa	1

Superficie convenzionale complessiva:				330,29 mq circa		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,07 mq circa	22,93 mq circa	1,00	22,93 mq circa	2,40 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				22,93 mq circa		

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1423	1		A7	1	12,5 vani		€ 1.097,47	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1423				Ente Urbano		00.09.14				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta **NON CONFORME** per lievissime variazioni planimetriche che potrebbero non comportare una variazione della rendita catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1423	2		C6	2	19 m ²		€ 33,80	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1423				Ente Urbano		00.09.14				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30**

Esposizione: l'immobile affaccia in direzione nord, est, sud e ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: la villa presenta al piano terra altezza utile interna variabile da 2.72 m. circa a 2.40 m. circa; anche al piano primo l'altezza è variabile da 3.98 m. circa a 2.73 m. circa.

Solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne della villa sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni e della cucina a piano terra che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti di detti locali sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti del locale caldaie sono intonacate e pittate e si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti e battiscopa in ceramica. Anche i balconi hanno pavimenti in piastrelle di ceramica. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre della villa sono in alluminio con vetrocamera; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno laccato; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutentivo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori e convettori al piano terra mentre al piano primo è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: Il garage presenta altezza a utile interna pari a 2.40 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti interne al garage sono intonacate e pittate e per quanto mi è stato possibile accertare si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti e battiscopa in ceramica. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: Il garage è privo di finestre. La porta d'ingresso al garage è in metallo con apertura automatica. La porta interna è in legno laccato. Il tutto in buono stato conservativo e manutentivo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

L'immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati, signori ****Omissis**** e ****Omissis**** e dai loro figli ****Omissis****, come da disposizione del Presidente di sezione, Dott. Giansaverio Cappa, inerente la separazione consensuale tra i signori ****Omissis****, giusta omologa R.G. del 09/01/2013, ove veniva disposto al punto 2 del ricorso consensuale dei coniugi che "Il Sig. ****Omissis**** continuerà a vivere al piano terra dell'abitazione coniugale sita in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) alla via G. D'Annunzio n.30, mentre la Sig.ra ****Omissis**** si trasferirà, di comune intesa, stabilmente al piano primo, della medesima abitazione, di proprietà di entrambi i coniugi,".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1961 al 01/10/1962	****Omissis****	Dichiarazione di Successione in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	13/04/1961	3477	3032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/10/1962 al 01/10/1962	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	09/09/1962	32879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	01/10/1962	9008	7779
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/10/1962 al 01/10/1962	****Omissis****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	09/09/1962	32879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	01/10/1962	9008	7778
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/10/1962 al 30/08/2004	****Omissis****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	09/09/1962	32879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	01/10/1962	9008	7780
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/10/1962 al 06/06/2006	****Omissis****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alberto Ielo	09/09/1962	32879	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	01/10/1962	9008	7780
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2004 al 06/06/2006	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	26/08/2004	208531	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	30/08/2004	15740	10776
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2006	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	01/06/2006	219557	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	06/06/2006	10252	6109
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2006	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	01/06/2006	219557	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	06/06/2006	10253	6110
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si porta a conoscenza che ad oggi non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di ****Omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 09/02/2007
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 439
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 200.000,00
Spese: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,126 %
Rogante: Notaio Eugenio Giannella
Data: 05/02/2007
N° repertorio: 41058
N° raccolta: 11165
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 12/12/2008
Reg. gen. 21493 - Reg. part. 4417
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****

Capitale: € 50.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,714 %
Rogante: Notaio Eugenio Giannella
Data: 10/12/2008
N° repertorio: 42454
N° raccolta: 12170
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/06/2012
Reg. gen. 8989 - Reg. part. 1077
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****
Capitale: € 90.795,44
Rogante: Tribunale di Teramo sez distaccata di Giulianova
Data: 15/06/2012
N° repertorio: 485
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/07/2012
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 7.912,28
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2012
N° repertorio: 594
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si porta a conoscenza che la presente iscrizione grava sull'intero immobile mentre la signora ****Omissis**** è proprietaria di diritti pari a 1/2 della piena proprietà.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/11/2012
Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****
Capitale: € 33.283,49
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117



Quota: 1/2
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
Quota: 1/2
Importo: € 28.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 23.760,47
Percentuale interessi: 85,544 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 892
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/2
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/2
Importo: € 55.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 39.964,56
Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramenti immobili**

Trascritto a Teramo il 14/02/2014

Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369

Quota: 1/2

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

Contro ****Omissis****

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2014

Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732

Quota: 1/2

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

Contro ****Omissis****

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****, come creditore procedente.

- **Verbale di pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Teramo il 13/09/2016

Reg. gen. 11899 - Reg. part. 8162

Quota: 1/2

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

****Omissis****

Contro

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 2-3 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "C.2.6 Pic Villa Mattoni centro".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA G. D'ANNUNZIO N° 30

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

Atto di cessione aree convenzione tra il comune di Sant'Egidio alla Vibrata e i signori ****Omissis****;

-Permesso di Costruire n° 106/2006 del 07/12/2006;

-Permesso di Costruire in Variante n° 07/2009 del 03/02/2009;

-Certificato di agibilità pratica edilizia n. 4630 del 07/04/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievissime variazioni planimetriche.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62

Diritti pari alla piena proprietà di negozio posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in c.a. di tre piani di cui uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Roma n° 62. Si accede al negozio da via Roma. L'immobile è composto da un unico vano e risulta puntellato in più punti. Una scala collega il negozio al sottostante magazzino che costituisce una unità immobiliare a se stante e distinta dal negozio. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Diritti pari alla piena proprietà di magazzino posto al piano interrato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di tre piani di cui uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via IV Novembre n° 31/31a. Si accede al negozio da via IV novembre. L'immobile è composto da due vani e risulta puntellato in più punti. Una scala collega il magazzino al sovrastante negozio che costituisce una unità immobiliare a se stante.. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

Si precisa che sono stato impossibilitato ad eseguire il rilievo metrico in quanto il locale era puntellato in più punti, ingombro di oggetti vari tra cui una un'autovettura, ed era privo di illuminazione sia naturale che elettrica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENI N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

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)

CONFINI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62

L'immobile confina con foglio 13 particella 23 sub 2 di proprietà della signora ****Omissis****, con Via Roma e tramite distacco con via IV Novembre, salvo altri se variati.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

L'immobile confina con via IV Novembre, foglio 13 particella 23 sub 2 di proprietà della signora ****Omissis****, foglio 13 particella 4 sub 1 di proprietà dei signori ****Omissis****, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	163,74 mq circa	174,74 mq circa	1,00	174,74 mq circa	h. min 3,65 m circa h. max 3,84 circa	T
Superficie convenzionale complessiva:				174,74 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	119,28 mq circa	129,00 mq circa	1,00	129,00 mq circa	2,90 m circa	1S
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che sono stato impossibilitato ad eseguire il rilievo metrico in quanto il locale era puntellato in più punti, ingombro di oggetti vari tra cui una un'autovettura, ed era privo di illuminazione sia naturale che elettrica. Pertanto i dati metrici sono stati tratti dalla scheda catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	23	3		C/1	1		170 m ²	€ 2.063,25	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	23				Ente Urbano		00.02.05				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi difformità planimetriche.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	23	4		C/2	1		113 m ²	€ 151,74	1S	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	23				Ente Urbano		00.02.05			

Corrispondenza catastale

Non avendo potuto eseguire il rilievo del bene in oggetto per le motivazioni precedentemente espresse non posso esprimermi sulla conformità dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62

Esposizione: il negozio affaccia in direzione nord e sud.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'immobile presenta altezza utile interna variabile da 3.65 m. circa a 3,84 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in cattivo stato di manutenzione e conservazione in quanto risultano puntellati in più punti.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e parzialmente pittate; le pareti interne del negozio, sono intonacate e pittate e si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti in quadrotti con scaglie di marmo. Le pedate e le alzate della scala che collegano il piano terra al piano interrato sono prive di rivestimento. Il tutto in stato di manutenzione e conservazione insufficiente.

Infissi esterni ed interni: le finestre del negozio sono in metallo mono vetro. E' presente una vetrina con serranda in metallo. Il tutto in pessimo stato conservativo e manutentivo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Non sono in grado di descrivere le caratteristiche costruttive del bene in oggetto in quanto non ho potuto eseguire dettagliatamente il sopralluogo a causa della mancanza sia della luce naturale che di quella artificiale all'interno del locale. Faccio comunque presente che il locale adibito a magazzino risultava puntellato in più punti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 22/12/1987	****Omissis****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/12/1987	11422	8233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1987 al 22/12/1987	****Omissis****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/12/1987	11423	8234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1987 al 21/02/1988	****Omissis****	Atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/12/1987	11602	8365		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/1988 al 04/01/2005	****Omissis****	Riunione di Usufrutto in Morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2005 al 04/01/2011	****Omissis****,	Riunione di usufrutto in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/01/05		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2011	****Omissis****,	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/2009		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	04/01/2011	71	53
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	10/08/2010	572	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Biagio Ciampini del 27/08/2010 rep. 236813 trascritto a Teramo in data 30/08/2010 ai nn. 14424 registro generale e 8323 registro particolare, l'eredità si è devoluta a favore dei figli ****Omissis**** per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno. Alla signora ****Omissis****, coniuge rinunciatario con verbale di rinuncia all'eredità n. 524/2009 registrato a Giulianova il 16/12/2009, è stato attribuito Il diritto di abitazione sull'unità immobiliare sita nel comune di Sant'Egidio alla Vibrata distinta nel N.C.E.U. al foglio 13 particella 23 sub 4.

Si precisa inoltre che i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno presentato, in data 08/04/2011 presso il Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova, Domanda Giudiziale di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori contro i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** trascritta a Teramo il 12/04/2011 ai nn. 5726 Registro generale e 3566 Registro particolare riguardante, tra gli altri beni, l'immobile in parola.

In data 12/11/2012 il G.I. del Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Giulianova, con Ordinanza R.A.C. n° 416/11 rep. 900/12 accoglieva la domanda dei signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** ad accettare in nome e luogo di ****Omissis**** l'eredità relitta da ****Omissis****.

Ad oggi il bene in parola risulta intestato agli esecutati, signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, secondo le quote riportate nella denuncia di successione sopra citata; tali quote corrispondono a quelle riportate nel Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Teramo in data 24/07/2014 ai nn. 8917 Registro generale e 6732 Registro particolare, pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 4-5 -UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV NOVEMBRE N. 31/31A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Teramo il 30/08/2010
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 3856
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 340.000,00
Spese: € 340.000,00
Percentuale interessi: 4,28 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 27/08/2010
N° repertorio: 236813
N° raccolta: 55432
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/07/2012
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 7.912,28
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2012
N° repertorio: 594
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/11/2012
Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 33.283,49
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
Quota: 1/1



Importo: € 28.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 23.760,47
Percentuale interessi: 85,544 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 892
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 39.964,56
Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 12/04/2011
Reg. gen. 5726 - Reg. part. 3566
A favore di ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramenti immobili**
Trascritto a Teramo il 14/02/2014
Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/07/2014
Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****. come creditore precedente.

Annotazioni a trascrizioni

- **Accoglimento domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 18/04/2016
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 806



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

NORMATIVA URBANISTICA

**BENI N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV
NOVEMBRE N. 31/31A**

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "B1.4b.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENI N° 4-5 - UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA ROMA N° 62 E VIA IV
NOVEMBRE N. 31/31A**

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Nulla osta a costruire del 19/08/1959;
- Nulla osta a costruire n. 3873 del 11/12/1967;
- Sanatoria di opere edilizie concessione n. 1036 del 27/11/2003.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi difformità planimetriche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma



DESCRIZIONE

Diritti pari alla piena proprietà di fabbricato civile abitazione disposto su cinque livelli di cui uno interrato, avente struttura portante in muratura, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Roma. Si accede all'immobile da via Roma. Il vano scala che collega i vari livelli di cui è composto il fabbricato, permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo così composto: soggiorno, cucina con retro, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo, un ampio locale di sgombero ed un piccolo balcone che affaccia su via Roma. Il piano secondo è composto da un altro appartamento così distribuito: ingresso, cucina con retro, due camere ed un bagno. Una scala in legno conduce al piano sottotetto che è composto da un unico locale e da terrazzino. Si accede al locale cantina attraverso una piccola porta posizionata sotto la scala di collegamento tra il piano terra e primo e da una ripida scala.

Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

Si precisa che non ho potuto rilevare parte del piano primo; in particolare mi è stato impossibile rilevare il terrazzo ed il locale di sgombero poiché il primo, al momento del sopralluogo era completamente allagato, ed il secondo risultava inaccessibile perché lo si poteva raggiungere solamente passando per il terrazzo, che come sopra riportato risultava allagato.

Non mi è stato possibile effettuare anche il rilievo dell'appartamento posto al piano secondo poiché il pavimento dell'immobile era completamente ricoperto da una spessa coltre di guano di piccione che rendeva detti locali altamente insalubri. Inoltre alcuni vani dell'appartamento risultavano puntellati. Non ho potuto rilevare neanche il locale posto al piano terzo sottotetto, con il relativo terrazzino, in quanto la scala in legno di accesso a detto locale non dava garanzia di stabilità. Per finire anche il locale cantina, posto al piano interrato dello stabile non è stato rilevato, poiché per accedervi è necessario discendere per una scala molto ripida priva di illuminazione naturale e artificiale in quanto l'immobile è scollegato dalla rete elettrica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel



biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con foglio 13 particella 23 sub 3 e 4 di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis**** con Via Roma e tramite distacco con via IV Novembre, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	36,62 mq circa	43,32 mq circa	0,20	8,66 mq circa	2,80 m circa	1S
Appartamento piano primo	177,66 mq circa	195,50 mq circa	1,00	195,50 mq circa	h. max 3,70 m circa h. min. 2,82 m. circa	1
Terrazzo	19,89 mq circa	20,30 mq circa	0,25	5,08 mq circa		1
Balcone	3,63 mq circa	3,90 mq circa	0,25	0,97 mq circa		1
Appartamento piano secondo	66,85 mq circa	76,82 mq circa	1,00	76,82 mq circa		2
sottotetto	59,73 mqcirca	67,66 mq circa	0,20	13,53 mq circa		3
Terrazzo	15,66 mq circa	16,15 mq circa	0,20	3,23 mq circa		3
Superficie convenzionale complessiva:				303,79 mq circa		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati metrici del locale adibito a cantina posto al piano interrato, del locale di sgombero e del terrazzo posti al piano primo, del piano secondo, del sottotetto e del terrazzo posto al piano terzo, sono stati tratti dalle schede catastali in quanto non mi è stato possibile effettuare un rilievo dettagliato di detti vani per le motivazioni precedentemente riportate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	23	2		A/3	3	10,5 vani		€ 542,28	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	23				Ente Urbano		00.02.05			

Corrispondenza catastale

Non posso esprimermi sulla conformità catastale del bene in oggetto in quanto per le motivazioni riportate nelle note del capitolo "Descrizione" della presente perizia di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Il fabbricato presenta affacci prevalenti in direzione nord e sud.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in muratura e per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: L'appartamento al piano primo presenta altezza massima pari a 3,72 m. circa ed altezza minima pari a 2,82 m. circa. Non avendo potuto effettuare il rilievo metrico degli altri piani del fabbricato, per le motivazioni più volte espresse nei capitoli precedenti, non si riportano i dati metrici relativi agli altri ambienti costituenti il fabbricato

solai: I solai, per quanto è stato possibile accertare, risultano in cattivo stato di manutenzione e conservazione in quanto risultano puntellati in più punti.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e parzialmente pittate; le pareti interne del fabbricato, sono intonacate e pittate. I bagni presentano pareti rivestite parzialmente da piastrelle in ceramica. Il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento al piano terra presenta pavimenti in parte in parquettes, in parte in graniglia ed in parte in ceramica il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione insufficiente. Per quanto riguarda l'appartamento posto al secondo piano non posso esprimermi sul tipo di pavimentazione a causa della presenza di una spessa coltre di guano di piccione depositata sul la pavimentazione dell'immobile.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'immobile sono in parte in legno ed in parte in metallo mono vetro. Il tutto in pessimo stato conservativo e manutentivo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto elettrico a 220 V fuori norma che risulta scollegato dalla rete elettrica.

Impianto idrico e termico. sono presenti sia l'impianto idrico che quello di riscaldamento che presenta corpi scaldanti in ghisa e termoconvettori. Non ho trovato traccia dell'alimentatore dell'impianto termico. Il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 22/12/1987	****Omissis****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/12/1987	11422	8233
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/12/1987 al 22/12/1987	****Omissis***	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/12/1987	11423	8234
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/12/1987 al 21/02/1988	****Omissis****	Atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	25/11/1987	21340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/12/1987	1602	8365
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrazione					
Dal 21/02/1988 al 01/03/1993	****Omissis****	Riunione di Usufrutto in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1987		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/1988 al 04/01/2005	****Omissis****	Riunione di Usufrutto in Morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/1993 al 29/06/1996	****Omissis****	Dichiarazione di successione in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/1989		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	01/03/1993	2527	2167
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1996 al	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

13/01/2004				
	Notaio Biagio Ciampini	27/06/1996	134916	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	29/06/1996	8048	5744
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/01/2004 al 04/01/2005	****Omissis****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Biagio Ciampini	10/01/2004	204681	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	13/01/2004	706	571
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/01/2005	****Omissis****	Riunione di usufrutto in morte di ****Omissis****		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		04/01/2005		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Teramo il 30/08/2010
Reg. gen. 14425 - Reg. part. 3856
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 340.000,00
Spese: € 340.000,00
Percentuale interessi: 4,28 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 27/08/2010
N° repertorio: 236813
N° raccolta: 55432
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/06/2012
Reg. gen. 8989 - Reg. part. 1077
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****
Capitale: € 90.795,44
Rogante: Tribunale di Teramo sez distaccata di Giulianova
Data: 15/06/2012
N° repertorio: 485
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/07/2012
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 7.912,28
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2012
N° repertorio: 594
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/11/2012
Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Capitale: € 33.283,49
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 39.964,56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramenti immobili**

Trascritto a Teramo il 14/02/2014
Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2014
Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****. come creditore precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "B1.4b."



REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Nulla osta a costruire del 19/08/1959;
- Nulla osta a costruire n. 3873 del 11/12/1967;
- Sanatoria di opere edilizie concessione n. 1036 del 27/11/2003.

Non posso esprimermi sulla conformità catastale del bene in oggetto in quanto per le motivazioni riportate nelle note del capitolo "Dati generali e ubicazione" della presente perizia di stima.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 17



DESCRIZIONE

Diritti pari alla piena proprietà di magazzino posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in muratura di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via IV Novembre n° 17. Si accede al negozio da via IV novembre. L'immobile è composto da tre vani, ed un locale tecnico. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)



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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)



CONFINI

L'immobile confina con via IV Novembre, foglio 13 particella 36 sub 1 di proprietà del signor Bizzarri Domenico, foglio 13 particella 32 sub 7-8-9 di proprietà del signor ****Omissis****, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	72,88 mq circa	85,32 mq circa	1,00	85,32 mq circa	3,13 m circa	T
Superficie convenzionale complessiva:				85,32 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	35	4		C/2	1	65 m ²		€ 87,28	T	441 sub 2, 442 sub 2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	35				Ente Urbano		00.02.68				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi difformità planimetrica e diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture. Si precisa inoltre che nella visura catastale il bene è intestato ad i signori ****Omissis**** e ****Omissis**** ognuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà mentre, dall'esame degli atti di provenienza, il bene risulta intestato a ****Omissis**** per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà, ****Omissis**** per diritti pari ad 1/4 della piena proprietà e a ****Omissis**** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1987 al 04/01/2011	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	03/12/1987	21455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/12/1987	11562	8330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2011	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	04/01/2011	71	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giulianova	10/08/2010	572			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Biagio Ciampini del 27/08/2010 rep. 236813 trascritto a Teramo in data 30/08/2010 ai nn. 14424 registro generale e 8323 registro particolare, l'eredità si è devoluta a favore dei figli ****Omissis**** per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno. Alla signora ****Omissis****, coniuge rinunciatario con verbale di rinuncia all'eredità n. 524/2009 registrato a Giulianova il 16/12/2009, è stato attribuito Il diritto di abitazione sull'unità immobiliare sita nel comune di Sant'Egidio alla Vibrata distinta nel N.C.E.U. al foglio 13 particella 23 sub 4.

Si precisa inoltre che i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno presentato, in data 08/04/2011 presso il Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova, Domanda Giudiziale di

impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori contro i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** trascritta a Teramo il 12/04/2011 ai nn. 5726 Registro generale e 3566 Registro particolare riguardante, tra gli altri beni, l'immobile in parola.

In data 12/11/2012 il G.I. del Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Giulianova, con Ordinanza R.A.C. n° 416/11 rep. 900/12 accoglieva la domanda dei signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** ad accettare in nome e luogo di ****Omissis**** l'eredità relitta da ****Omissis****.

Ad oggi il bene in parola risulta intestato agli esecutati, signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, secondo le quote riportate nella denuncia di successione sopra citata; tali quote corrispondono a quelle riportate nel Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Teramo in data 24/07/2014 ai nn. 8917 Registro generale e 6732 Registro particolare, pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Teramo il 03/02/2010
Reg. gen. 1877 - Reg. part. 516
Quota: 1/2
Importo: € 60.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 01/02/2010
N° repertorio: 235009
N° raccolta: 54114
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/07/2012
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253
Quota: 1/2
Importo: € 13.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 7.912,28
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2012
N° repertorio: 594
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/11/2012
Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di ****Omissis****.

Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 33.283,49
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 23.760,47
Percentuale interessi: 85,544 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 892
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****



Capitale: € 39.964,56
Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 12/04/2011
Reg. gen. 5726 - Reg. part. 3566
A favore di ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramenti immobili**
Trascritto a Teramo il 14/02/2014
Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369
Quota: 1/2
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/07/2014
Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732
Quota: 1/1
A favore Banca Popolare dell'Adriatico S.P.A.
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****. come creditore procedente.

Annotazioni a trascrizioni

- **Accoglimento domanda giudiziale**
Trascritto a Teramo il 18/04/2016
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 806
A favore di ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "B1.4b.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Nulla osta a costruire prot. n 3118 del 26/08/1968.



Dal raffronto tra gli elaborati grafici Estratti dall'ufficio urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per maggiore consistenza.



LOTTO 6

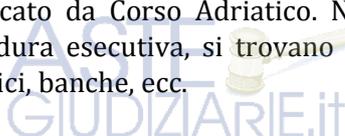
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico s.n.c



DESCRIZIONE

Diritti pari alla piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione in struttura portante in c.a. di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata Corso adriatico snc. Si accede al fabbricato da Corso Adriatico. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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



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

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



CONFINI

L'immobile confina con Corso Adriatico, foglio 13 particella 928, e foglio 13 particella 218, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano interrato	80,81 mq circa	93,90 mq circa	0,20	18,78 mq circa	2,39 m circa	terra
Piano Terra	62,38 mq circa	71,69 mq circa	1,00	71,69 mq circa	3,51 m circa	T
Piano Primo	69,56 mq circa	80,58 mq circa	0,50	40,29 mq circa	2,80 m circa	1
Lastrico solare	75,24 mq circa	84,60 mq circa	0,10	8,46 mq circa	0,00 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				139,22 mq circa		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	280	5		F3					S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	280				Ente Urbano		00.01.10				

Corrispondenza catastale

Il fabbricato è riportato nel catasto fabbricati con la categoria F3 (in corso di costruzione). E' stato depositato in catasto solamente l'elaborato planimetrico che individua i sub in cui è suddiviso il fabbricato. Essendo l'immobile in corso di costruzione ancora non sono state depositate le schede catastali in scala 1:200, pertanto non posso esprimermi sulla conformità catastale dello stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Il fabbricato affaccia in direzione in direzione nord e sud.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a , per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna:Il fabbricato presenta altezza utile interna variabile: piano interrato h 2,39 m. circa, piano terra h. 3,51 m. circa, piano primo h. 2.80 m. circa;

Solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Le pareti interne non sono intonacate.

Pavimentazione interna: l'intero fabbricato è privo di pavimentazione.

Infissi esterni ed interni: Il fabbricato è privo di infissi.

Impianto elettrico: l'immobile è privo di impianto elettrico

Impianto idrico e termico: Il fabbricato è privo degli impianti idrico e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1962 al 18/04/1994	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	10/01/1962	29162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/01/62		603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1994 al 04/01/2011	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	13/04/94	111191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	18/04/94	4173	2619		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2011	****Omissis***	Dichiarazione di successione in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio dela Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	04/01/2011	71	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	10/08/2010	572	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Biagio Ciampini del 27/08/2010 rep. 236813 trascritto a Teramo in data 30/08/2010 ai nn. 14424 registro generale e 8323 registro particolare, l'eredità si è devoluta a favore dei figli ****Omissis**** per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno. Alla signora ****Omissis****, coniuge rinunciatario con verbale di rinuncia all'eredità n. 524/2009 registrato a Giulianova il 16/12/2009, è stata attribuita la quota di 1/2 di abitazione sull'unità immobiliare oggetto delle presente procedura esecutiva.

Si precisa inoltre che i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno presentato, in data 08/04/2011 presso il Tribunale di Teramo sezione distaccata di Giulianova, Domanda Giudiziale di impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori contro i signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** trascritta a Teramo il 12/04/2011 ai nn. 5726 Registro generale e 3566 Registro particolare riguardante, tra gli altri beni, l'immobile in parola.

In data 12/11/2012 il G.I. del Tribunale di Teramo, sezione distaccata di Giulianova, con Ordinanza R.A.C. n° 416/11 rep. 900/12 accoglieva la domanda dei signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** ad accettare in nome e luogo di ****Omissis**** l'eredità relitta da ****Omissis****.

Ad oggi il bene in parola risulta intestato agli esecutati, signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, secondo le quote riportate nella denuncia di successione sopra citata; tali quote corrispondono a quelle riportate nel Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Teramo in data 24/07/2014 ai nn. 8917 Registro generale e 6732 Registro particolare, pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Teramo il 30/08/2010

Reg. gen. 14425 - Reg. part. 3856

Quota: 1/1

Importo: € 680.000,00

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

Contro ****Omissis**** terzo datore d'ipoteca, ****Omissis**** terzo datore d'ipoteca

Capitale: € 340.000,00

Spese: € 340.000,00

Percentuale interessi: 4,28 %

Rogante: Notaio Biagio Ciampini

Data: 27/08/2010

N° repertorio: 236813

N° raccolta: 55432

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 22/02/2012

Reg. gen. 3196 - Reg. part. 295

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,044 %

Rogante: Notaio Donatella Cavatelli

Data: 21/02/2012

N° repertorio: 24784

N° raccolta: 13610

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/07/2012

Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

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

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

Capitale: € 7.912,28

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 10/07/2012

N° repertorio: 594

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 05/11/2012

Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 33.283,49

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 23.760,47
Percentuale interessi: 85,544 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 892
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Capitale: € 39.964,56
Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 12/04/2011
Reg. gen. 5726 - Reg. part. 3566
A favore di ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramenti immobili**

Trascritto a Teramo il 14/02/2014
Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 24/07/2014
Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732
Quota: 1/1
A favore ****Omissis****
****Omissis****, ****Omissis**** Contro
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la ****Omissis**** si è sostituita quale procuratrice della ****Omissis****, come creditore procedente.

Annotazioni a trascrizioni

- **Accoglimento domanda giudiziale**

Trascritto a Teramo il 18/04/2016
Reg. gen. 5020 - Reg. part. 806
A favore di ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "B1.1 tessuto compatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Concessione edilizia n° 100/2002 del 14/11/2002.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile presenta delle difformità in

quanto la scala di accesso al piano cantinato è stata realizzata in posizione diversa da quella riportata negli elaborati progettuali. Inoltre negli elaborati grafici depositati al Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in luogo del lastrico solare è previsto una copertura. Si precisa che la Concessione edilizia con cui è stata autorizzata la realizzazione del fabbricato è scaduta.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Lazio n° 78. Si accede all'appartamento da via Lazio tramite area scala condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno privo di finestra e tre balconi. L'immobile dista due chilometri circa dai principali servizi: ufficio postale e attività commerciali, banche, ecc.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Diritti pari alla piena proprietà di garage posto al piano interrato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Lazio n° 78. Si accede al garage da via Lazio tramite cortile e area di manovra condominiali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 9-10 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Per quanto è stato possibile ricostruire al 30/03/2017 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 17/09/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 20/12/2014; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENI N° 9-10 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

L'immobile confina via Lazio, spazio condominiale a due lati, foglio 11 particella 1400 sub 4 di proprietà dei signori ****Omissis**** salvo altri se variati.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

L'immobile confina tramite distacco, con cortile condominiale, foglio 11 particella 1400 sub 12 di proprietà del signor ****Omissis****, e con area di manovra condominiale, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,39 mq circa	97,20 mq circa	1,00	97,20 mq circa	2,74 m circa	Rialzato
Balconi	17,75 mq circa	19,29 mq circa	0,25	4,82 mq circa	0,00 m	Rialzato
Giardino	113,00 mq circa	113,00 mq circa	0,10	11,30 mq circa	0,00 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				113,32 mq circa		

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	43,19 mq circa	50,87 mq circa	1,00	50,87 mq circa	2,40 m circa	1S
Superficie convenzionale complessiva:				50,87 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1400	3		A2	2	6,5 vani		€ 503,55	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1400				Ente Urbano		00.14.50				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1400	13		C6	2	43 mq		€ 76,55	1S	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1400				Ente Urbano		00.14.50				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

PARTI COMUNI

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte integrante del Residence Alessandra. Si accede carrabilmente al residence da via Lazio attraverso un cancello in metallo con apertura automatica comandata a distanza. L'accesso pedonale è garantito da un altro cancello in metallo. Un percorso carrabile condominiale pavimentato in asfalto conduce ai garage del residence. Il vano scala condominiale presenta pavimenti in pietra naturale, balaustra in metallo, pareti intonacate e pittate. Il portone d'ingresso al vano scala è in alluminio e vetro. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Esposizione: L'appartamento ha affacci in direzione ovest e sud.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: Il magazzino presenta altezza utile interna pari a 2,74 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione di quelle dei bagni e della cucina che risultano rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica; il tutto buono stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti e battiscopa in ceramica. Il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera. Sull'esterno sono presenti persiane in alluminio e persiane in alluminio. La porta d'ingresso all'abitazione è blindata e le porte interne sono in legno tamburato. Il tutto in buono stato manutentivo e conservativo.

Impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: L'abitazione è dotata di impianto idrico e di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio e bruciatore a gas:

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Esposizione: Il garage essendo posto al piano interrato non presenta affacci.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: Il garage presenta altezza utile interna pari a 2,40 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate. Le pareti interne del garage, sono intonacate e pittate; il tutto buono stato di conservazione e manutenzione.



Pavimentazione interna: l'immobile presenta pavimenti. Il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre del bene che affacciano su scannafossi, sono in legno con vetrocamera e presentano inferriate. La porta d'ingresso al garage è in metallo basculante . Il tutto in buono stato manutentivo e conservativo.

Impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia a 220 V.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARARGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/08/2009
- Scadenza contratto: 30/07/2021
- Scadenza disdetta: 30/01/2021
- Rilascio: 30/07/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo appartamento e garage erano occupati dal signor*****Omissis***** con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura in quanto registrato presso l'agenzia delle entrate di Giulianova il 28/08/2009 anteriormente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento avvenuta il 24/07/2014 presso l'ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Beni N° 9-10 – Appartamento e garage ubicati a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 09/09/1932 al 27/01/1949	*****Omissis*****	Compravendita			
		Notaio Ferdinando Guidobaldi	29/08/1932	8618	11027
		Trascrizione			
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari	09/09/1932	6607	5241



		di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1949 al 25/01/1990	****Omissis****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Di Carlo	27/12/1948	18832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	27/01/1949	482	464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1990 al 26/01/2006	****Omissis****	Denuncia di successione in morte di ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	25/01/90	1017	868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ascoli Piceno	28/11/1989	48	614
Dal 26/01/2006 al 22/07/2009	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biagio Ciampini	24/01/2006	217310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	26/01/2006	1696	1122
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2009	****Omissis****	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Biagio Ciampini	20/07/2009	233120	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	22/07/2009	12312	7524
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 30/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/01/2007
Reg. gen. 1563 - Reg. part. 197
Quota: 1/1
Importo: € 4.600.000,00
A favore di*****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 2.300.000,00
Interessi: € 2.300.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Giacomo Laurora
Data: 16/01/2007
N° repertorio: 46576
N° raccolta: 16888
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Annotazione a iscrizione** derivante da Frazionamento di quota frazionata
Iscritto a Teramo il 23/07/2009
Reg. gen. 12571 - Reg. part. 1888
Importo: € 260.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Giacomo Laurora
Data: 16/07/2009
N° repertorio: 52125
N° raccolta: 19611
Note: Annotazione gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/02/2012
Reg. gen. 3196 - Reg. part. 295
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,044 %
Rogante: Notaio Donatella Cavatelli
Data: 21/02/2012
N° repertorio: 24784
N° raccolta: 13610
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 21/06/2012
Reg. gen. 8989 - Reg. part. 1077
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 90.795,44
Rogante: Tribunale di Teramo sez distaccata di Giulianova
Data: 15/06/2012
N° repertorio: 485
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 13/07/2012
Reg. gen. 10353 - Reg. part. 1253
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 7.912,28
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 10/07/2012
N° repertorio: 594
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 05/11/2012
Reg. gen. 15269 - Reg. part. 1957
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 33.283,49
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/09/2012
N° repertorio: 652
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 28/11/2012
Reg. gen. 16185 - Reg. part. 2117
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 223.894,24
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: *****Omissis*****
Data: 12/10/2012
N° repertorio: 783
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17243 - Reg. part. 2243
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 23.760,47
Percentuale interessi: 85,544 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 892
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/12/2012
Reg. gen. 17244 - Reg. part. 2244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 86.412,72
Percentuale interessi: 12,044 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 04/12/2012
N° repertorio: 893
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 24/04/2013
Reg. gen. 5590 - Reg. part. 632
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Capitale: € 39.964,56
Spese: € 11.514,16
Interessi: € 3.521,28
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 03/04/2013
N° repertorio: 634
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramenti immobili**
Trascritto a Teramo il 14/02/2014
Reg. gen. 1750 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 24/07/2014
Reg. gen. 8917 - Reg. part. 6732
Quota: 1/1 A favore di *****Omissis*****
Contro *****Omissis*****
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa che la *****Omissis***** si è sostituita quale procuratrice della *****Omissis***** come creditore procedente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "C3"; Piano di utilizzo di iniziativa privata zona "piano di utilizzo" attuazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Convenzione per la costruzione di fabbricato del 04/08/1984;



-Collaudo statico n° 9855 del 09/11/1982;

-Autorizzazione di abitabilità n 342 del 01/06/1983.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per la trasformazione del balcone della cucina in veranda.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 9-10 – APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA LAZIO N° 78

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministratore del condominio *****Omissis*****, a seguito di mia richiesta inviata tramite mail in data 08/03/2017, mi ha comunicato la situazione contabile relativa all'esercizio 2016 inerente i beni oggetto di procedura.

Sia l'esecutata che l'inquilino che occupa gli immobili oggetto di procedura risultano in regola con i pagamenti.

L'amministratore non è stato in grado di fornirmi la situazione contabile per l'esercizio 2017 in quanto è ancora in corso di preparazione il bilancio preventivo per tale anno.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Marche n° 4
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di un fabbricato con struttura portante in c.a. di sei piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Marche n° 4. E' annesso all'appartamento un locale adibito a fondaco posto al piano rialzato. Si accede all'appartamento da via Marche tramite scala condominiale. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina con veranda, corridoio, tre camere, un bagno ed un balcone. L'accesso al fondaco è garantito da vano scala e corridoio condominiale. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 497, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 497, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.832,00
L'immobile risulta NON CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente a causa della chiusura del balcone della cucina trasformato in veranda e per altre lievi variazioni planimetriche. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Marche n° 4	119,00 mq circa	700,00 €/mq	€ 83.300,00	100,00	€ 83.300,00
Valore di stima:					€ 83.300,00

Valore di stima: € 83.300,00

Deprezzamento del 10,084 %

Valore finale di stima: € 74.900,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 10,084 % circa del valore di stima.

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30
Diritti pari alla piena proprietà di villa con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via G. D'Annunzio n° 30. Si accede all'appartamento da via G. D'Annunzio pedonalmente da cancello in metallo e carrabilmente da cancello in metallo con apertura comandata a distanza. L'immobile presenta un portico posizionato sul lato est e parte del lato sud del fabbricato, ampio giardino che risulta in parte pavimentato. Il piano terra, a cui si accede da un ingresso posizionato sotto il sopracitato portico, è composto da ingresso soggiorno, cucina, un cantina adibita a camera da letto, piccolo disimpegno, bagno e locale caldaie a cui si accede solamente dall'esterno del fabbricato. Un altro ingresso, sempre posto in corrispondenza del porticato, consente l'accesso al piano superiore tramite scala di collegamento tra il piano terra e primo. Al piano primo trovano posto: un ingresso con soggiorno, cucina, due bagni, un locale di servizio, un corridoio, tre camere di cui una con cabina armadio e bagno, e quattro balconi. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, impianti sportivi ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1423, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1423, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 412.862,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30
Diritti pari alla piena proprietà di locale adibito a garage facente parte di fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via G. D'Annunzio n° 30. Si accede al garage da via G. D'Annunzio tramite cancello in metallo con apertura comandata a distanza o pedonalmente da altro cancello in metallo. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, impianti sportivi ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1423, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1423, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.318,50
Gli immobili risultano NON CONFORMI sia catastalmente che urbanisticamente a causa di lievissime variazioni planimetriche. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30	330,29 mq circa	1.250,00 €/mq	€ 412.862,50	100,00	€ 412.862,50
Bene N° 3 - Garage Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via G. D'Annunzio n° 30	22,93 mq circa	450,00 €/mq	€ 10.318,50	100,00	€ 10.318,50
Valore di stima:					€ 423.181,00

Valore di stima: € 423.181,00

Deprezzamento del 10,015%

Valore finale di stima: € 380.800,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 10,015% circa del valore di stima.

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62
 Diritti pari alla piena proprietà di negozio posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in c.a. di tre piani di cui uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Roma n° 62. Si accede al negozio da via Roma. L'immobile è composto da un unico vano e risulta puntellato in più punti. Una scala collega il negozio al sottostante magazzino che costituisce una unità immobiliare a se stante e distinta dal negozio. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 23, Sub. 3, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 23, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 87.370,00
 L'immobile risulta NON CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente a causa di lievi variazioni planimetriche.
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a
 Diritti pari alla piena proprietà di magazzino posto al piano interrato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di tre piani di cui uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via IV

Novembre n° 31/31a. Si accede al negozio da via IV novembre. L'immobile è composto da due vani e risulta puntellato in più punti. Una scala collega il magazzino al sovrastante negozio che costituisce una unità immobiliare a se stante.. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 23, Sub. 4, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 23, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 25.800,00

Si precisa che sono stato impossibilitato ad eseguire il rilievo metrico in quanto il locale era puntellato in più punti, ingombro di oggetti vari tra cui una un'autovettura, ed era privo di illuminazione sia naturale che elettrica. Pertanto non posso esprimermi sulla conformità catastale e urbanistica del bene.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma n° 62	174,74 mq circa	500,00 €/mq	€ 87.370,00	100,00	€ 87.370,00
Bene N° 5 - Magazzino Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 31/31a	129,00 mq circa	200,00 €/mq	€ 25.800,00	100,00	€ 25.800,00
Valore di stima:					€ 113.170,00

Valore di stima: € 113.170,00

Deprezzamento del 29,309%

Valore finale di stima: € 80.000,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,309% circa del valore di stima.

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma Diritti pari alla piena proprietà di fabbricato civile abitazione disposto su cinque livelli di cui uno interrato, avente struttura portante in muratura, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Roma. Si accede all'immobile da via Roma. Il vano scala che collega i vari livelli di in cui è composto

il fabbricato, permette l'accesso all'appartamento posto al piano primo così composto: soggiorno, cucina con retro, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo, un ampio locale di sgombero ed un piccolo balcone che affaccia su via Roma. Il piano secondo è composto da un altro appartamento così distribuito: ingresso, cucina con retro, due camere ed un bagno. Una scala in legno conduce al piano sottotetto che è composto da un unico locale e da terrazzino. Si accede al locale cantina attraverso una piccola porta posizionata sotto la scala di collegamento tra il piano terra e primo e da una ripida scala. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 23, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 23, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 121.516,00

Non posso esprimermi sulla conformità catastale e urbanistica del bene in quanto non mi è stato possibile effettuare il rilievo metrico dell'intero immobile.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato Civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Roma	303,79 mq circa	400,00 €/mq	€ 121.516,00	100,00	€ 121.516,00
Valore di stima:					€ 121.516,00

Valore di stima: € 121.516,00

Deprezzamento del 30,050 %

Valore finale di stima: € 85.061,20

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,050 % circa del valore di stima.

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 17
Diritti pari alla piena proprietà di magazzino posto al piano terra di un fabbricato con struttura portante in muratura di due piani fuori terra, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via IV Novembre n° 17. Si accede al negozio da via IV novembre. L'immobile è composto da tre vani, ed un locale tecnico. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura

esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 23, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 441 sub 2, 442 sub 2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 35, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 25.596,00

L'immobile risulta NON CONFORME catastalmente per lievi difformità planimetrica e NON CONFORME urbanisticamente per diversa consistenza.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via IV Novembre n. 17	85,32 mq circa	300,00 €/mq	€ 25.596,00	100,00	€ 25.596,00
				Valore di stima:	€ 25.596,00

Valore di stima: € 25.596,00

Deprezzamento del 19,909%

Valore finale di stima: € 20.500,00



Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 19,909% circa del valore di stima.

LOTTO 6

- Bene N° 8** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico s.n.c
Diritti pari alla piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione in struttura portante in c.a. di tre piani furori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata Corso adriatico snc. Si accede al fabbricato da Corso Adriatico. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e attività commerciali, parcheggi pubblici, banche, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 280, Sub. 5, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 280, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 139.220,00
L'immobile risulta urbanisticamente NON CONFORME per la diversa posizione della scala che collega il piano cantinato al piano terra.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato Civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico s.n.c.	139,22 mq circa	1.000,00 €/mq	€ 139.220,00	100,00	€ 139.220,00
				Valore di stima:	€ 139.220,00

Valore di stima: € 139.220,00

Deprezzamento del 29,966 %

Valore finale di stima: € 97.500,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,966 % circa del valore di stima.

LOTTO 7

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Lazio n° 78. Si accede all'appartamento da via Lazio tramite area scala condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno privo di finestra e tre balconi. L'immobile dista due chilometri circa dai principali servizi: ufficio postale e attività commerciali, banche, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1400, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1400, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.656,00
L'immobile risulta CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente.
- Bene N° 10** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78
Diritti pari alla piena proprietà di garage posto al piano interrato di un fabbricato con struttura portante in c.a. di due piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata via Lazio n° 78. Si accede al garage da via Lazio tramite cortile e area di manovra condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1400, Sub. 13, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1400, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.804,50

Destinazione urbanistica: L'area sottostante e circostante il fabbricato di cui il presente lotto è parte integrante ricade nel P.R.E. del comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Zona "C3"; Piano di utilizzo di iniziativa privata zona "piano di utilizzo" attuazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-2. L'immobile risulta CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78	113,32 mq circa	800,00 €/mq	€ 90.656,00	100,00	€ 90.656,00
Bene N° 10 - Garage Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Lazio n° 78	50,87 mq circa	350,00 €/mq	€ 17.804,50	100,00	€ 17.804,50
Valore di stima:					€ 108.460,50

Valore di stima: € 108.460,50

Deprezzamento del 10,106%

Valore finale di stima: € 97.500,00

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 10,106% circa del valore di stima.

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.

Campli, li 05/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tassoni Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE.it