

# TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2016 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	8
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	8
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	8
Titolarità .....	8
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	9
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	9
Confini .....	9
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	9
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	9
Consistenza .....	10
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	10
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	11
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	11
Dati Catastali .....	12
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	12
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	13
Precisazioni .....	13
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	13

Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	14
Patti .....	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	14
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	14
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	15
Parti Comuni .....	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	15
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	15
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	16
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	17
Stato di occupazione .....	18
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	18
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	19
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	21
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	23
Normativa urbanistica .....	23

Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	24
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	24
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	25
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	26
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	26
Lotto 2 .....	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Titolarità.....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	31
Precisazioni.....	31
Patti .....	31
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli .....	34
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti .....	36
Lotto 1 .....	36
Lotto 2 .....	38
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1 .....	41



Lotto 2 .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2016 del R.G.E. ....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 451.500,00 .....	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 189.000,00 .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	45
Bene N° 1 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	45
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T .....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Europa 75, piano 2 .....	46



## INCARICO

---

In data 12/01/2017, il sottoscritto Geom. Di Stefano Ivano, con studio in Frazione Ornano Grande - 64042 - Colledara (TE), email ivano.distefano@tin.it, PEC ivano.di.stefano@geopec.it, Tel. 0861 699 332- 392 10 42 892, Fax 0861 199 1228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Europra 75, piano 2



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

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

### **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

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)

Esiste corrispondenza tra il titolare catastale ed i diritti pignorati.

**BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

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)

Esiste corrispondenza tra il titolare catastale ed i diritti pignorati.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

L'intero complesso sportivo, ad eccezione delle particelle di terreno (n.292 e n.294) attualmente utilizzate in parte come parcheggi e della particella n.297 su cui è collocato il terzo campo da calcetto (particelle descritte nel bene n.2 della presente stima), confina sul lato sud con la viabilità comunale individuata al N.C.T. del Comune di Teramo con il foglio n.77 particella n.262 di proprietà quindi del Comune di Teramo, sul lato nord con la particella n.294 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e oggetto anch'essa di stima, sul lato est con la particella n.306 di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e sul lato ovest con la particelle n.304 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e oggetto anch'essa di stima.

**BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

Le particelle n.297 e n.304, confinano sul lato sud con la viabilità comunale individuata al N.C.T. del Comune di Teramo con il foglio n.77 particelle n.257-262 di proprietà quindi del Comune di Teramo, sul lato nord con le particelle n.292-294 oggetto anch'esse di stima, sul lato est con la particella n.284 oggetto della presente stima e sul lato ovest con le particelle n.296 e n.298 rispettivamente di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Teramo e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; le



particelle n.292 e n.294, confinano a sud con le particelle n.284-304-297 oggetto della presente stima, a nord con le particelle n.291 e n.293 di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est sempre con la particella n.293 e ad ovest con la particella n.43 di proprietà sempre della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campi da calcetto/calciotto	1654,00 mq	1654,00 mq	0,25	413,50 mq	0,00 m	T
Locali accessori/spogliatoi/CT	88,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	0,00 m	T
Area di pertinenza/corte	2553,00 mq	2553,00 mq	0,10	255,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>773,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>773,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito ai locali accessori, si precisa che le altezze interne risultano essere variabili; con precisione negli ambienti adibiti a spogliatoi e docce l'altezza varia da un minimo di circa 2,50 ml ad un massimo di circa 2,90 ml, mentre i restanti ambienti presentano un' altezza pari a circa 2,50 ml.

In merito alle aree dei campi da calcetto (part. 284-285) e delle pertinenze (part. 305), sono state prese in considerazioni le superfici catastali delle stesse e dovranno essere considerate nello stato di fatto e di diritti in cui si trovano.

### BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campi da calcetto/calciotto	1980,00 mq	1980,00 mq	0,25	495,00 mq	0,00 m	T
Area di pertinenza/corte/parcheggi	10095,00 mq	10095,00 mq	0,10	1009,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1504,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1504,50 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito all'area del campo da calcetto(part.297), è stata presa in considerazione la superficie del campo recintata e pari a circa 62x32 mt, mentre per le aree di pertinenza al complesso è stata considerata la superficie catastale degli stessi senza effettuare alcun rilievo planimetrico, e pertanto dovranno essere considerate nello stato di fatto e di diritti in cui si trovano.

Si precisa infine che la recinzione posta sul lato nord delle particelle n.292 e n.294, di certo non rappresentano il confine catastale, in quanto è stata instaurata una servitù di passaggio a favore dei terreni confinanti e pertanto nello stato di fatto la superficie dei terreni risulta essere inferiore a quella catastale.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2003 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D5 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305
Dal 22/07/2009 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 77, Part. 284, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 3.888,00 Piano T Graffato 285,286,305

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2001 al 21/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 21/06/2005 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 292

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 01/12/2008 al 21/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67
Dal 21/02/2015 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 95 Reddito dominicale 2,46 Reddito agrario € 2,67

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che è stata riportata la cronistoria solo della particella n.292 in quanto i passaggi di proprietà delle altre particelle (294-297-304) risultano essere gli stessi, con medesimi proprietari e atti pubblici di compravendita e permuta; si riportano pertanto i soli dati completi delle restanti particelle:

- Foglio n.77 particella n.294, qualità incolto produttivo, classe unica, superficie catastale 00 79 25, RD € 0,82 RA € 0,41;
- Foglio n.77 particella n.297, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00 29 90, RD € 13,90 RA € 13,13;
- Foglio n.77 particella n.304, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00 03 65, RD € 1,13 RA € 1,23.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	77	284		2	D6				3888	T	285,286,305	

#### Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato ed attenta analisi cartacea, si è riscontrato che i beni risultano essere correttamente riportati nelle mappe catastali, mentre in merito alle planimetrie catastali, la sola particella n.286 (locali accessori/spogliatoi) presenta delle piccole difformità rispetto allo stato di fatto; con precisione un portico risulta essere chiuso e adibito a locale tecnico, oltre a piccole

variazioni della disposizione interna e delle altezze. Per quanto appena descritto, occorrerà effettuare un atto di aggiornamento catastale (pratica DOCFA) per depositare le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dei beni.



## BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO 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
77	292				Seminativo	3	00 07 95	2,46	2,67	
77	294				Incolto produttivo	U	00 79 25	0,82	0,41	
77	297				Seminativo arborato	2	00 29 90	13,9	13,13	
77	304				Seminativo	3	00 03 65	1,13	1,23	

### Corrispondenza catastale

Come già precedentemente indicato, sulla particella n.297 è ubicato un campo da calcetto e pertanto lo stesso allo stato attuale non risulta censito al catasto urbano ed occorrerà effettuare un atto di aggiornamento catastale per permettere l'inserimento dello stesso in mappa ed il deposito della relativa planimetria catastale (pratiche PREGEO e DOCFA); in merito agli altri appezzamenti di terreno, essendo attualmente utilizzati come pertinenze e parcheggi del complesso sportivo, la qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde con quella esistente.

### PRECISAZIONI

## BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

Dalle ricerche effettuate, la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha sede a Teramo in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere amministratore unico della società.

Si è provveduto ad effettuare apposita richiesta presso l'ufficio tributi del Comune di Teramo, per una situazione dettagliata in merito al pagamento dei tributi comunali, dalla quale è emerso quanto segue: la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutati, presentano una situazione debitoria nei confronti del Comune di Teramo per una somma complessiva pari ad € 15.142,00 e riferita ai mancati pagamenti IMU per gli anni 2012-2013-2014-2015-2016-2017; si precisa che tale situazione

potrà essere oggetto di variazione nel tempo.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Si è provveduto ad effettuare apposita richiesta presso l'ufficio tributi del Comune di Teramo, per una situazione dettagliata in merito al pagamento dei tributi comunali, dalla quale è emerso quanto segue: la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutati, presentano una situazione debitoria nei confronti del Comune di Teramo per una somma complessiva pari ad € 15.142,00 e riferita ai mancati pagamenti IMU per gli anni 2012-2013-2014-2015-2016-2017; si precisa che tale situazione potrà essere oggetto di variazione nel tempo.



## **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Come già indicato nei precedenti paragrafi, i beni oggetto della presente stima sono sottoposti a contratto di locazione commerciale con scadenza 01/08/2020 e non si è a conoscenza di altri patti.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Come già indicato nei precedenti paragrafi, i beni oggetto della presente stima sono sottoposti a contratto di locazione commerciale con scadenza 01/08/2020 e non si è a conoscenza di altri patti.

## **STATO CONSERVATIVO**

## **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.1, sono costituiti da n.2 campi da calcetto e relativi locali accessori composti da spogliatoi e vani tecnici; allo stato attuale il campo da calcetto posto più a monte ed individuato con la particella n.284, è del tutto inutilizzabile in quanto il manto di erba sintetica risulta distaccato e deteriorato per circa 1/3 del campo e pertanto lo stesso va rimosso ed occorrerà porre in opera un nuovo manto con l'eventuale verifica della base in battuto. Il campo da calcetto identificato con la particella n.285, presenta il manto in erba sintetica completamente usurato e deteriorato, pertanto anche in questo caso occorrerà effettuare la sostituzione dello stesso. Per quanto riguarda i locali adibiti a spogliatoi/servizi e vani tecnici, occorre precisa che lo stato conservativo sembra essere discreto, anche se i locali non presentano finiture e materiali di pregio.

L'area di pertinenza ai spogliatoi ha una pavimentazione in battuto di cemento apparentemente in buono stato, mentre l'ingresso e la restante area è adibita in parte a verde ed in parte a vie di accesso coperte con del brecciolino.

In merito agli impianti di acqua calda sanitaria e di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento.

In conclusione si può di certo affermare che lo stato conservativo dell'intero complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere mediocre con consistenti interventi di manutenzione e adeguamento da effettuare.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.2, sono costituiti da n.1 campo da calciotto e da appezzamenti di terreno attualmente utilizzati in parte come accesso al complesso ed in parte come parcheggi di pertinenza; allo stato attuale il campo da calciotto posto più a valle e posizionato sulla particella n.297, viene utilizzato e presenta uno stato conservativo discreto, anche se il manto in erba sintetica risulta essere deteriorato.

Gli appezzamenti di terreno utilizzati come pertinenza del complesso, sono destinati in parte a verde ed in parte presentano un fondo con semplice brecciolino (parte adibita ad ingresso e a parcheggi). In merito all'impianto di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento.

In conclusione si può affermare che lo stato conservativo di questa parte del complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere discreto con piccoli interventi di manutenzione e adeguamento eventualmente da effettuare.

### **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

I beni oggetto della presente stima non risultano inseriti in alcun contesto condominiale, e pertanto non presentano parti comuni, ma solo beni e corte di proprietà esclusiva.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

I beni oggetto della presente stima non risultano inseriti in alcun contesto condominiale, e pertanto non presentano parti comuni, ma solo beni di proprietà esclusiva.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

## **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Non si è a conoscenza di servitù e/o altro vincolo gravante sugli immobili oggetto della presente stima. Si precisa che tra gli immobili del presente lotto riportati al bene n.1 e al bene n.2, in mappa viene ancora rappresentata la presenza di un fosso, che da verifiche effettuate risulta essere completamente chiuso, ed inoltre da quanto riferito dagli esecutati, la chiusura dello stesso che risale a più di venti anni fa venne regolarmente autorizzata.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Si precisa che sulle particelle n.292 e n.294 è stata istituita una servitù di passaggio a favore del fondo servente allora di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la servitù costituita è di transito per una larghezza adeguata al passaggio di mezzi meccanici per la lavorazione dei terreni, per attraversamento di tubi interrati e/o in superficie a scopo di irrigazione. Detta servitù è stata trascritta a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al Reg. Part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Reg. Gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che tra gli immobili del presente lotto riportati al bene n.1 e al bene n.2, in mappa viene ancora rappresentata la presenza di un fosso, che da verifiche effettuate risulta essere completamente chiuso, ed inoltre da quanto riferito dagli esecutati, la chiusura dello stesso che risale a più di venti anni fa venne regolarmente autorizzata.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Come già descritto in precedenza, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da un piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi da calcetto delle dimensioni 40x20 metri circa, n.1 campo da calciotto delle dimensioni 60x30 metri circa, una struttura adibita a spogliatoi e servizi, area di pertinenza e appezzamenti di terreni adibiti in parte ad ingresso e parcheggi ed in parte ad area verde; mentre i campi più a valle sono collegati da strada bianca, il campo più a monte è raggiungibile da apposito marciapiede, in quanto i campi sono disposti su tre livelli differenti e comunque tutti collegati con i locali spogliatoi. I beni sono situati in località Carapollo Terrabianca del Comune di Teramo e sono facilmente raggiungibili tramite viabilità comunale, anche se con strada un po' dissestata; la zona risulta essere alquanto isolata ma posta a pochi km dal vicino capoluogo della città di Teramo. L'intera area in questione, sul lato sud risulta delimitata da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, mentre sui restanti lati con semplice recinzione metallica sorretta da paletti metallici e non in buone condizioni; gli ingressi sono garantiti da due cancelli carrabili di grande dimensioni. I tre campi da calcetto/calciotto sono a loro volta delimitati da recinzioni metalliche alte circa 4/5 metri e sorrette da pali/tubolari metallici, e sono inoltre dotati di illuminazione notturna.

Come già indicato nei precedenti paragrafi, il manto dei campi è stato realizzato in erba sintetica ed allo stato attuale le condizioni sono mediocri; con precisione il campo identificato con la particella n.284 risulta essere praticamente inutilizzabile a causa del distacco del manto in erba sintetica, e pertanto occorrerà sostituire lo stesso e verificare la base/piano di appoggio; il campo identificato con la particella n.285 ha il manto in erba sintetica completamente usurato e pertanto occorre effettuare la sostituzione dello stesso e anche in questo caso la verifica della base/piano di appoggio; il campo da calciotto sembra in condizioni discrete anche se in questo caso il manto in erba sintetica risulta leggermente deteriorato.

In merito all'impianto di illuminazione dei campi, occorrerà di certo effettuare una verifica dello stesso ed eventualmente opere di adeguamento alle vigenti normative.

I locali adibiti a spogliatoio, sono composti da un piccolo portico di ingresso, area adibita a ricevimento/ingresso, n.2 spogliatoi con w.c. e n.5 docce ciascuno, un piccolo disimpegno con lavabo e locale tecnico posto sul retro; la struttura dello stesso è del tipo prefabbricato con pannelli esterni coibentati dello spessore di cm 4 con guide metalliche e tramezzature interne realizzate sempre con pannelli da 4 cm; essendo i pannelli troppo sottili è stata realizzata una parete in cartongesso in aderenza; le pareti interne risultano tinteggiate ed intonacate con pavimenti e rivestimenti in piastrelle in monocottura; la pavimentazione esterna di pertinenza agli spogliatoi è stata realizzata in battuto di cemento del tipo industriale; le porte interne sono del tipo in alluminio di colore bianco, così come gli infissi esterni e la porta di ingresso.

In merito agli impianti, elettrico ed idrico sanitario, sono da verificare ed eventualmente effettuare delle opere di adeguamento, inoltre per l'acqua calda è stato predisposto un piccolo impianto di pannelli solari con serbatoio di accumulo.

Come specificato in precedenza, le aree esterne di pertinenza e le particelle di terreno annesse al complesso sportivo, sono in parte utilizzate come ingresso e parcheggi ed in parte come area verde, inoltre su alcune particelle grava una servitù di passaggio e difatti la recinzione a nord non rappresenta il confine catastale ma risulta essere più arretrata.

Infine nel complesso, il centro sportivo si presenta in condizioni mediocri, con notevoli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, oltre ad opere di verifica ed adeguamento degli impianti.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Come già descritto in precedenza, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da un piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi da calcetto delle dimensioni 40x20 metri circa, n.1 campo da calciotto delle dimensioni 60x30 metri circa, una struttura adibita a spogliatoi e servizi, area di pertinenza e appezzamenti di terreni adibiti in parte ad ingresso e parcheggi ed in parte ad area verde; mentre i campi più a valle sono collegati da strada bianca, il campo più a monte è raggiungibile da apposito marciapiede, in quanto i campi sono disposti su tre livelli differenti e comunque tutti collegati con i locali spogliatoi. I beni sono situati in località Carapollo Terrabianca del Comune di Teramo e sono facilmente raggiungibili tramite viabilità comunale, anche se con strada un po' dissestata; la zona risulta essere alquanto isolata ma posta a pochi km dal vicino capoluogo della città di Teramo. L'intera area in questione, sul lato sud risulta delimitata da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, mentre sui restanti lati con semplice recinzione metallica sorretta da paletti metallici e non in buone condizioni; gli ingressi sono garantiti da due cancelli carrabili di grande dimensioni. I tre campi da calcetto/calciotto sono a loro volta delimitati da recinzioni metalliche alte circa 4/5 metri e sorrette da pali/tubolari metallici, e sono inoltre dotati di illuminazione notturna.

Come già indicato nei precedenti paragrafi, il manto dei campi è stato realizzato in erba sintetica ed allo stato attuale le condizioni sono mediocri; con precisione il campo identificato con la particella n.284 risulta essere praticamente inutilizzabile a causa del distacco del manto in erba sintetica, e pertanto occorrerà sostituire lo stesso e verificare la base/piano di appoggio; il campo identificato con la particella n.285 ha il manto in erba sintetica completamente usurato e pertanto occorre effettuare la sostituzione dello stesso e anche in questo caso la verifica della base/piano di appoggio; il campo da calciotto sembra in condizioni discrete anche se in questo caso il manto in erba sintetica risulta leggermente deteriorato.

In merito all'impianto di illuminazione dei campi, occorrerà di certo effettuare una verifica dello stesso ed eventualmente opere di adeguamento alle vigenti normative.

I locali adibiti a spogliatoio, sono composti da un piccolo portico di ingresso, area adibita a ricevimento/ingresso, n.2 spogliatoi con w.c. e n.5 docce ciascuno, un piccolo disimpegno con lavabo e locale tecnico posto sul retro; la struttura dello stesso è del tipo prefabbricato con pannelli esterni coibentati dello spessore di cm 4 con guide metalliche e tramezzature interne realizzate sempre con pannelli da 4 cm; essendo i pannelli troppo sottili è stata realizzata una parete in cartongesso in aderenza; le pareti interne risultano tinteggiate ed intonacate con pavimenti e rivestimenti in piastrelle in monocottura; la pavimentazione esterna di pertinenza agli spogliatoi è stata realizzata in battuto di cemento del tipo industriale; le porte interne sono del tipo in alluminio di colore bianco, così come gli infissi esterni e la porta di ingresso.

In merito agli impianti, elettrico ed idrico sanitario, sono da verificare ed eventualmente effettuare delle opere di adeguamento, inoltre per l'acqua calda è stato predisposto un piccolo impianto di pannelli solari con serbatoio di accumulo.

Come specificato in precedenza, le aree esterne di pertinenza e le particelle di terreno annesse al complesso sportivo, sono in parte utilizzate come ingresso e parcheggi ed in parte come area verde, inoltre su alcune particelle grava una servitù di passaggio e difatti la recinzione a nord non rappresenta il confine catastale ma risulta essere più arretrata.

Infine nel complesso, il centro sportivo si presenta in condizioni mediocri, con notevoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, oltre ad opere di verifica ed adeguamento degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2014
- Scadenza contratto: 01/08/2020
- Scadenza disdetta: 01/02/2020

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

I beni oggetto della presente stima, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale stipulato tra la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguitata e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Teramo, della durata di anni 6 (sei) e rinnovabile tacitamente per altri 6 (sei) anni; il contratto scadrà il 01/08/2020 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Teramo il 07/08/2014 al n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* serie 3T. La facoltà di recedere il contratto è solo in capo al conduttore.

#### ***Canoni di locazione***



Canone mensile: € 100,00

Si precisa che il conduttore è stato messo a conoscenza della procedura esecutiva in atto, e pertanto a partire dal 01/08/2017, tutti i canoni di locazione saranno versati dallo stesso sul conto corrente della procedura.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2014
- Scadenza contratto: 01/08/2020

- Scadenza disdetta: 01/02/2020

### **Stato della causa in corso per il rilascio**



I beni oggetto della presente stima, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale stipulato tra la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguitata, in qualità dell'allora suo legale rappresentante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Teramo, della durata di anni 6 (sei) e rinnovabile tacitamente per altri 6 (sei) anni; il contratto scadrà il 01/08/2020 ed è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Teramo il 07/08/2014 al n.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* serie 3T. La facoltà di recedere il contratto è solo in capo al conduttore.



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 100,00

Si precisa che il conduttore è stato messo a conoscenza della procedura esecutiva in atto, e pertanto a partire dal 01/08/2017, tutti i canoni di locazione saranno versati dallo stesso sul conto corrente della procedura.

### **PROVENIENZE VENTENNIALI**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 21/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Costantini	16/02/1981	19061	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	03/03/1981	1788	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	26/02/1981	617	
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



Notaio Teresa De Rosa	21/06/2005	27163	8168
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Teramo	11/07/2005	11017	6520
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Giulianova	08/07/2005	3165	
<b>Dal 22/07/2009 al 11/10/2017</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>
		Notaio Teresa De Rosa	22/07/2009
		38377	14381
		<b>Trascrizione</b>	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>
		Teramo	23/07/2009
		12456	7617
		<b>Registrazione</b>	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>
		Giulianova	22/07/2009
		5805	

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.

#### **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti	
<b>Dal 16/02/1981 al 21/06/2005</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>
		Notaio Andrea Costantini	16/02/1981
		19061	
		<b>Trascrizione</b>	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>
		Teramo	03/03/1981
		1788	
		<b>Registrazione</b>	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>

		Teramo	26/02/1981	617	
Dal 21/06/2005 al 22/07/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	21/06/2005	27163	8168
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/07/2005	11017	6520
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	08/07/2005	3165	
Dal 22/07/2009 al 21/02/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	22/07/2009	38377	14381
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	23/07/2009	12456	7617
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	22/07/2009	5805	
Dal 21/02/2015 al 11/10/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	21/02/2015	51913	23414
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	16/03/2015	3456	2669
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	13/03/2015	1398	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Teramo il 23/07/2009  
Reg. gen. 12457 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 200.000,00  
Rogante: De Rosa Teresa  
Data: 22/07/2009  
N° repertorio: 38378
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 21/08/2015  
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.120,95  
Spese: € 1.591,00  
Rogante: Tribunale di Rimini  
Data: 14/08/2015  
N° repertorio: 3915
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Teramo il 13/10/2016  
Reg. gen. 13158 - Reg. part. 2025  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.308,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.154,37  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 711

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2016  
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 30/12/2016  
Reg. gen. 17013 - Reg. part. 11620  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 21/08/2015  
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.120,95  
Spese: € 1.591,00  
Rogante: Tribunale di Rimini  
Data: 14/08/2015  
N° repertorio: 3915

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2016  
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **NORMATIVA URBANISTICA**



## **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Particella n.284, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 43% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.285, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 9% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.286, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.305, ricade in parte (0,3%) in zona F2 destinata alla viabilità ed alle ferrovie ed in parte in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 45% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

---

Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Particella n.292, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.294, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade per circa il 73,5% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.297, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale;
- Particella n.304, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teramo tutti i titoli edilizi riferiti alla realizzazione complesso sportivo oggetto di stima; nonostante la richiesta è stata inoltrata per ben due volte tramite posta certificata, con precisione in data 03/04/2017 ed in data 26/07/2017, l'ufficio competente non ha provveduto a fornire alcun estremo e nessuna comunicazione in merito. Di seguito a quanto esposto, si è provveduto a reperire parte della documentazione tramite la parte eseguita, che è in possesso di copie conformi degli elaborati progettuali.

la documentazione fornita al sottoscritto dalla parte eseguita è un provvedimento unico conclusivo a nome della I.S.T.E. S.r.l., con la quale si autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8 e riferito al campo che attualmente insiste sulla particella n.297 e non risulta accatastato; in merito al locale spogliatoi, sempre da quanto riferito, per lo stesso è stata presentata una richiesta di Permesso in sanatoria/Condono, al quale il Comune non ha mai risposto e pertanto lo stesso allo stato attuale risulta essere privo di titoli edilizi e quindi realizzato abusivamente; infine in merito ai due campi da calcio a 5 individuati con le particelle n.284 e n.285 non si è riusciti a reperire alcuna documentazione, e da quanto riferito la costruzione degli stessi risale intorni agli anni '80.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Avendo a disposizione solo un elaborato progettuale del campo da calcio ad 8, si è potuta verificare solo la corrispondenza dello stato dei luoghi dello stesso con il progetto in possesso, mentre per i restanti due campi di calcio a 5 non è stato possibile verificare nessuna corrispondenza o conformità non avendo a disposizione alcun elaborato progettuale; infine si ribadisce che il locale spogliatoi risulta essere privo di autorizzazioni edilizie e pertanto abusivo.

### BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teramo tutti i titoli edilizi riferiti alla realizzazione del complesso sportivo oggetto di stima;

nonostante la richiesta è stata inoltrata per ben due volte tramite posta certificata, con precisione in data 03/04/2017 ed in data 26/07/2017, l'ufficio competente non ha provveduto a fornire alcun estremo e nessuna comunicazione in merito. Di seguito a quanto esposto, si è provveduto a reperire parte della documentazione tramite la parte esecutata, che è in possesso di copie conformi degli elaborati progettuali.

la documentazione fornita al sottoscritto dalla parte esecutata è un provvedimento unico conclusivo a nome della I.S.T.E. S.r.l., con la quale si autorizzava la realizzazione di un campo da calcio ad 8 e riferito al campo che attualmente insiste sulla particella n.297 e non risulta accatastato; in merito al locale spogliatoi, sempre da quanto riferito, per lo stesso è stata presentata una richiesta di Permesso in sanatoria/Condono, al quale il Comune non ha mai risposto e pertanto lo stesso allo stato attuale risulta essere privo di titoli edilizi e quindi realizzato abusivamente; infine in merito ai due campi da calcio a 5 individuati con le particelle n.284 e n.285 non si è riusciti a reperire alcuna documentazione, e da quanto riferito la costruzione degli stessi risale intorni agli anni '80.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Avendo a disposizione solo un elaborato progettuale del campo da calcio ad 8, si è potuta verificare solo la corrispondenza dello stato dei luoghi dello stesso con il progetto in possesso, mentre per i restanti due campi di calcio a 5 non è stato possibile verificare nessuna corrispondenza o conformità non avendo a disposizione alcun elaborato progettuale; infine si ribadisce che il locale spogliatoi risulta essere privo di autorizzazioni edilizie e pertanto abusivo.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di stima non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non vi sono vincoli e/o oneri a carico degli stessi.

#### **BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni oggetto di stima non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non vi sono vincoli e/o oneri a carico degli stessi.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Europa 75, piano 2



## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento adibito a civile abitazione e sito al piano secondo di una palazzina, e da locali accessori quali fondaco e box auto al piano seminterrato. I beni sono situati in Viale Europa e con precisione lungo una stradina privata collegata con Viale Europa; l'accesso ai beni è posto direttamente lungo la stradina che consente di accedere anche ad altri fabbricati, e sono costituiti da un ingresso carrabile con relativa rampa di accesso ai locali box auto ed ingresso pedonale con ampia area. Internamente i beni (appartamento e locali accessori) sono collegati da scala condominiale e vano ascensore. Si precisa che la strada di accesso all'immobile risulta avere una moderata pendenza, ed inoltre la zona anche se posta nelle immediate vicinanze di zone di primaria importanza, risulta essere priva di servizi in genere.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Il titolare dell'immobile corrisponde con i diritti posti in vendita.

## CONFINI

---

L'area su cui è collocata la palazzina contenente i beni oggetto di stima, confina a nord con la particella n.1148 di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Teramo e su cui ricade parte della strada privata di accesso, a sud con le particelle n.361-169 (palazzine con differenti unità immobiliari e di differenti proprietari) e n.584 di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con le particelle n.1163-1165-1169 di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Teramo, e ad ovest con le particelle n.1276-1278-1283-1284 tutte di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Teramo. L'appartamento sito al piano secondo della palazzina, risulta essere scoperto sui lati nord, est ed ovest, mentre sul lato sud confina con vano scala ed altra unità immobiliare identificata con il sub n.9; il box auto al piano seminterrato, confina sul lato nord con area di manovra (sub n.20), a est con

rampa di accesso (sub n.20) e per i restanti lati con altri locali garage.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto/Loggia	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	Secondo
Fondaco	6,90 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	2,40 m	Seminterrato
Box auto	22,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,40 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegno allegato. Il calcolo della superficie commerciale, è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà.

In merito alle superfici dei balconi le stesse saranno considerate nella misura di 1/4, mentre dei locali garage e fondaco nella misura di 1/2.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2010 al 30/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1359, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 28 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 27/05/2010 al 30/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1359, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 Rendita € 721,75 Piano 2-S1
Dal 30/09/2010 al 10/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1359, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 28 Rendita € 46,48

		Piano S1
Dal 30/09/2010 al 10/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1359, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 Rendita € 721,75 Piano 2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1359	8	1	A2	2	6,5	131	721,75	2-S1	
	56	1359	13	1	C6	2	25	28	46,48	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi delle planimetrie catastali, si è potuto riscontrare la corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie depositate, pertanto non occorrerà effettuare nessuna variazione e/o aggiornamento.

## PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Teramo, l'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere celibe e residente nel Comune di Teramo in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso gli immobili oggetto della presente stima.

In merito al pagamento dei tributi comunali, secondo una situazione dettagliata fornita al sottoscritto dall'ufficio tributi del Comune di Teramo, l'esecutato presenta una situazione debitoria per una somma complessiva pari a circa € 3.853,00, e riferita agli immobili del presente lotto e agli appezzamenti riportati nel lotto n.1 al bene n.2. Si precisa infine che detta situazione potrà essere oggetto di variazioni nel tempo.

## PATTI

Non si è a conoscenza di patti e o altri vincoli a carico degli immobili oggetto della presente stima.



## STATO CONSERVATIVO

---

La palazzina contenente i beni oggetto di stima, risulta essere di recente realizzazione; nel complesso i beni si presentano in un discreto stato di conservazione e con buone finiture interne, anche se occorre precisare che a causa degli eventi sismici verificatesi dal mese di agosto 2016 in poi, l'appartamento in particolare presenta delle lesioni diffuse lungo le tramezzature interne, pertanto saranno necessari interventi di riparazione delle lesioni con conseguenti nuove tinteggiature interne.

## PARTI COMUNI

---

I beni oggetto della presente stima, sono inseriti in un contesto condominiale, pertanto presentano le seguenti parti comuni:  
- sub n.20 (B.C.N.C.), costituito da vano scala interno, vano ascensore, aiuole, camminamenti pedonali, androne di ingresso, vani tecnici, rampa veicolare, area di manovra seminterrato, corridoio fondaci e cavedio, comuni a tutti i subalerni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza di servitù a carico degli immobili oggetto della presente stima, ad eccezione dei locali al piano seminterrato (garage e fondaci), sul quale grava un vincolo che impone di conservare permanentemente la destinazione d'uso dei suddetti locali; vincolo imposto e a favore del Comune di Teramo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli immobili oggetto della presente stima fanno parte di una palazzina residenziale sita in Viale Europa del Comune di Teramo, e precisamente accessibili tramite stradina privata con moderata pendenza collegata direttamente con Viale Europa. Gli accessi sono costituiti da ingresso pedonale con ampio terrazzo e vano scala interno condominiali, dotato quest'ultimo di ascensore; mentre l'accesso carrabile consente tramite rampa esterna di accedere ai locali box auto posti al piano seminterrato. L'appartamento oggetto di stima è situato al secondo piano dell'edificio, presenta un'altezza interna utile pari a circa 2,70 ml ed è esposto sui lati nord-est-ovest, accessibile tramite vano scala condominiale; i locali box auto e fondaco, posti al piano seminterrato, presentano un'altezza interna utile pari a circa 2,40 ml e sono raggiungibili tramite la rampa esterna ed internamente tramite vano scala.

La struttura dell'edificio è stata realizzata con struttura in c.a. e solai di piano e copertura in latero-cemento; le tamponature perimetrali sono state realizzate con blocchi di laterizio dello spessore di cm 30, mentre le tramezzature interne con forati da 8 e 12 cm; sia internamente che esternamente le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate, ed il solaio di copertura, del tipo a padiglione, presenta un manto di copertura in tegole di laterizio senza alcuna coibentazione.

L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso, pranzo-soggiorno con annesso balcone/loggia, cucina con piccolo balcone da cui è stato ricavato un ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto e due bagni; le pareti interne risultano essere intonacate e tinteggiate con differenti colorazione, e come già precisato sono presenti delle microlesioni sulle tramezzature a causa degli eventi sismici; il portone di ingresso è del tipo blindato mentre le porte interne sono del tipo tamburato ad un ansta e scorrevoli, laccate di colore bianco; gli infissi esterni sono del tipo in legno massello color noce scuro con doppi vetri, e presentano delle avvolgibili come sistemi oscuranti; le pavimentazioni interne ed i rivestimenti di bagni e cucina, sono del tipo in gres porcellanato di buona

fattura, ed i sanitari del bagno sono in porcellana vetrificata di colore bianco. In merito agli impianti, elettrico, idrico-sanitario e termico, essendo la palazzina di recente costruzione, sembrerebbero in buone condizioni e realizzati nel rispetto delle vigenti normative, ed infine sono presenti dei termosifoni in alluminio come corpi riscaldanti dell'impianto termico.

I locali fondaci e box auto presentano una pavimentazione in battuto di cemento e le pareti interne sono semplicemente intonacate, ed inoltre le porte di accesso sono del tipo in lamiera zincata (tinteggiata esternamente la basculante del garage); risulta essere presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione.

Complessivamente lo stato conservativo e di manutenzione degli immobili risulta essere discreto, ad eccezione delle descritte microlesioni presenti all'interno dell'appartamento, che richiedono piccoli interventi per il risanamento.

## ASTE GIUDIZIARIE.it

---

### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono occupati dal debitore esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dallo stato di famiglia dello stesso è emerso che non vi sono altri componenti del nucleo familiare. Si precisa infine che allo stato attuale l'abitazione è anche occupata dall'anziana madre dell'esecutato.

### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2010 al 11/10/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	30/09/2010	41215	16530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	18/10/2010	17155	9828
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	15/10/2010	2287	

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 aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 21/08/2015  
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.120,95  
Spese: € 1.591,00  
Rogante: Tribunale di Rimini  
Data: 14/08/2015  
N° repertorio: 3915

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2016  
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Teramo, l'area su cui sono collocati i beni oggetto di stima (particella n.1359), ricade interamente in Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana, ed è regolata dall'art.VII.5 delle NTA.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'ufficio urbanistico del Comune di Teramo tutti i titoli edilizi riferiti alla realizzazione del fabbricato contenente il bene oggetto di stima;



nonostante la richiesta è stata inoltrata per ben due volte tramite posta certificata, con precisione in data 03/04/2017 ed in data 26/07/2017, l'ufficio competente non ha provveduto a fornire alcun estremo e nessuna comunicazione in merito. Di seguito a quanto esposto, si è provveduto a reperire parte della documentazione tramite la parte esecutata, che è in possesso di copie conformi degli elaborati progettuali.

Il permesso di Costruire fornito al sottoscritto, è il n.9604 del 17/10/2007 rilasciato dal Comune di Teramo alla ditta FA.PI. S.r.l. con sede a Teramo ed inerente alla costruzione di un edificio residenziale sito in Viale Europa. Si è comunque riscontrato dall'atto di compravendita degli immobili, che vi è un altro Permesso di Costruire in variante, il n.10309 del 28/01/2010, e dichiarazione di agibilità del 22/07/2010, di cui non si dispone copia.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati progettuali allegati al primo Permesso di Costruire, si è riscontrato che lo stato attuale dei luoghi corrisponde agli elaborati, ad eccezione per alcune differenze nella disposizione delle tramezzature interne, differenze minime. In merito alle planimetrie catastali, come già precedentemente precisato, le stesse rappresentano fedelmente lo stato di fatto degli immobili.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.849,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 199,53

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di una palazzina residenziale e pertanto sono inseriti in un contesto condominiale. Con precisione il condominio è denominato "i tre pini" ed è amministrato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha fornito una situazione dettagliata dei pagamenti condominiali a carico degli immobili in oggetto; con precisione le spese condominiali da versare ammontano ad € 1.849,065 ed inoltre risultano deliberate spese straordinarie per un importo complessivo pari a € 199,53.

Si precisa che detta situazione potrà essere oggetto di variazioni nel tempo.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305

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

Valore di stima del bene: € 540.000,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione.

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità

Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	773,80 mq	70,00 €/mq	€ 54.166,00	100,00	€ 540.000,00
Bene N° 2 - Complesso sportivo Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T	1504,50 mq	70,00 €/mq	€ 105.315,00	100,00	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 645.000,00

Valore di stima: € 645.000,00

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 451.500,00**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico è stata effettuata un'analisi di massima dei costi di realizzazione dei campi da calcetto/calciotto ed in particolare del loro stato di manutenzione e conservazione, applicando un abbattimento pari al 30% del valore commerciale.

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Europa 75, piano 2

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento adibito a civile abitazione e sito al piano secondo di una palazzina, e da locali accessori quali fondaco e box auto al piano seminterrato. I beni sono situati in Viale Europa e con precisione lungo una stradina privata collegata con Viale Europa; l'accesso ai beni è posto direttamente lungo la stradina che consente di accedere anche ad altri fabbricati, e sono costituiti da un ingresso carrabile con relativa rampa di accesso ai locali box auto ed ingresso pedonale con ampia area. Internamente i beni (appartamento e locali accessori) sono collegati da scala condominiale e vano ascensore. Si precisa che la strada di accesso all'immobile risulta avere una moderata pendenza, ed inoltre la zona anche se posta nelle immediata vicinanza di zone di primaria importanza, risulta essere priva di servizi in genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 3 - Appartamento Teramo (TE) - Viale Europa 75, piano 2	144,88 mq	1.450,00 €/mq	€ 210.076,00	100,00	€ 210.000,00
Valore di stima:					€ 210.000,00

Valore di stima: € 210.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 189.000,00**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la

consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima. In questo caso specifico si è ritenuto di dover effettuare un abbattimento pari al 10% del valore commerciale, specialmente in considerazione dei lievi danni da sisma presenti.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che gli immobili identificati con il lotto n.1, sono sottoposti a contratto di locazione commerciale della durata di anni 6 e con scadenza 01/08/2020; di seguito all'autorizzazione del G.E., si è provveduto all'apertura di un c.c. intestato alla procedura presso la banca BPER filiale di Teramo in piazza Cellini, e si è provveduto ad avvisare il conduttore della procedura in corso e del versamento dei canoni di locazioni da effettuare presso il conto corrente della procedura.

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.

Colledara, li 16/10/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Stefano Ivano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atti provenienza immobili LOTTO 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti provenienza immobili LOTTO 2
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili LOTTO 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili LOTTO 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale LOTTO 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vista satellitare LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Vista satellitare LOTTO 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Schede catastali LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Schede catastali LOTTO 2

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico immobili LOTTO 1 - spogliatoi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico immobili LOTTO 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire immobili LOTTO 2 con tavole progettuali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG LOTTO 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Consultazioni urbanistiche immobili LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consultazioni urbanistiche immobili LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici eseguiti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione pagamenti tributi comunali
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione commerciale IMMOBILI LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione pagamenti condominiali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimento autorizzativo campo da calcetto LOTTO 1

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carrabile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: - Particella n.284, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 43% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.285, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 9% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.286, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.305, ricade in parte (0,3%) in zona F2 destinata alla viabilità ed alle ferrovie ed in parte in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade per circa il 45% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

- Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T

Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calciotto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso sportivo ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Vigente PRG del Comune di Teramo e dalle consultazioni

effettuate presso il SIT del medesimo comune, le aree su cui ricadono i beni oggetto di stima presentano le seguenti destinazioni urbanistiche: - Particella n.292, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.294, ricade per intero in zona E1 - zone destinate all'agricoltura - zone agricole di maggiore qualità produttiva; inoltre ricade per circa il 73,5% in zona 3 del P.A.I. - Calanchi con pericolosità molto elevata, interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.297, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale; - Particella n.304, ricade per intero in zona F34 - Aree pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico; inoltre ricade interamente in Zona C1 a trasformazione condizionata del P.R.P. - tutela e valorizzazione, interamente in Zona 5-6 del Piano Territoriale Provinciale ed interamente in Zona VIF del Vincolo idrogeologico forestale.

**Prezzo base d'asta: € 451.500,00**

## **LOTTO 2**

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Europra 75, piano 2**

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento adibito a civile abitazione e sito al piano secondo di una palazzina, e da locali accessori quali fondaco e box auto al piano seminterrato. I beni sono situati in Viale Europa e con precisione lungo una stradina privata collegata con Viale Europa; l'accesso ai beni è posto direttamente lungo la stradina che consente di accedere anche ad altri fabbricati, e sono costituiti da un ingresso carrabile con relativa rampa di accesso ai locali box auto ed ingresso pedonale con ampia area. Internamente i beni (appartamento e locali accessori) sono collegati da scala condominiale e vano ascensore. Si precisa che la strada di accesso all'immobile risulta avere una moderata pendenza, ed inoltre la zona anche se posta nelle immediata vicinanza di zone di primaria importanza, risulta essere priva di servizi in genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Teramo, l'area su cui sono collocati i beni oggetto di stima (particella n.1359), ricade interamente in Zona B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana, ed è regolata dall'art.VII.5 delle NTA.

**Prezzo base d'asta: € 189.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 451.500,00**



<b>Bene N° 1 - Complesso sportivo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 284, Zc. 2, Categoria D6, Graffato 285,286,305	<b>Superficie</b>	773,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.1, sono costituiti da n.2 campi da calcetto e relativi locali accessori composti da spogliatoi e vani tecnici; allo stato attuale il campo da calcetto posto più a monte ed individuato con la particella n.284, è del tutto inutilizzabile in quanto il manto di erba sintetica risulta distaccato e deteriorato per circa 1/3 del campo e pertanto lo stesso va rimosso ed occorrerà porre in opera un nuovo manto con l'eventuale verifica della base in battuto. Il campo da calcetto identificato con la particella n.285, presenta il manto in erba sintetica completamente usurato e deteriorato, pertanto anche in questo caso occorrerà effettuare la sostituzione dello stesso. Per quanto riguarda i locali adibiti a spogliatoi/servizi e vani tecnici, occorre precisa che lo stato conservativo sembra essere discreto, anche se i locali non presentano finiture e materiali di pregio. L'area di pertinenza ai spogliatoi ha una pavimentazione in battuto di cemento apparentemente in buono stato, mentre l'ingresso e la restante area è adibita in parte a verde ed in parte a vie di accesso coperte con del brecciolino. In merito agli impianti di acqua calda sanitaria e di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso, occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento. In conclusione si può di certo affermare che lo stato conservativo dell'intero complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere mediocre con consistenti interventi di manutenzione e adeguamento da effettuare.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piccolo complesso sportivo composto da n.2 campi di calcio a 5 delle dimensioni di circa 40x 20 metri con relativi locali accessori adibiti a C.T. e spogliatoi e area di pertinenza/corte (part. 305), parcheggi a servizio del piccolo complesso sportivo ma ricadenti su altre particelle di terreno; è possibile accedere ai beni tramite accesso carribile posizionato direttamente sulla viabilità comunale che consente di arrivare in Contrada Carapollo, inoltre è possibile raggiungere i beni anche tramite la SP19 e viabilità comunale. Si precisa infine che oggetto della presente procedura è anche un terzo campo da calciotto ricadente su altra particella (n.297) ed individuato con il bene n.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Complesso sportivo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Contrada Carapollo - Terrabianca, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso sportivo Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 292, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 294, Qualità Incolto produttivo - Fg. 77, Part. 297, Qualità Seminativo arborato - Fg. 77, Part. 304, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1504,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni oggetto di stima e riportati nel presente bene n.2, sono costituiti da n.1 campo da calciotto e da appezzamenti di terreno attualmente utilizzati in parte come accesso al complesso ed in parte come parcheggi di pertinenza; allo stato attuale il campo da calciotto posto più a valle e posizionato sulla particella n.297, viene utilizzato e presenta uno stato conservativo discreto, anche se il manto in erba sintetica risulta essere deteriorato. Gli appezzamenti di terreno utilizzati come pertinenza del complesso, sono destinati in parte a verde ed in parte presentano un fondo con semplice brecciolino (parte adibita ad ingresso e a parcheggi). In merito all'impianto di illuminazione dei campetti e dell'intero complesso,		

	occorrerà di certo effettuare una verifica degli stessi con eventuali opere di adeguamento. In conclusione si può affermare che lo stato conservativo di questa parte del complesso sportivo, allo stato attuale risulta essere discreto con piccoli interventi di manutenzione e adeguamento eventualmente da effettuare.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di n.4 appezzamenti di terreno, comunicanti con il complesso sportivo riportato al bene n.1; con precisione sulla particella n.297 è ubicato un campo da calcetto delle dimensioni di circa 60x30 mt, mentre gli altri appezzamenti sono in parte a servizio del piccolo complesso ed in parte utilizzati come parcheggi dello stesso. L'accesso ai beni è garantito da due cancelli carrabili posti rispettivamente sulle particelle n.305 e n.304, direttamente comunicanti con la viabilità comunale che consente di giungere al vicino capoluogo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Viale Europa 75, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 56, Part. 1359, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	144,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina contenente i beni oggetto di stima, risulta essere di recente realizzazione; nel complesso i beni si presentano in un discreto stato di conservazione e con buone finiture interne, anche se occorre precisare che a causa degli eventi sismici verificatesi dal mese di agosto 2016 in poi, l'appartamento in particolare presenta delle lesioni diffuse lungo le tramezzature interne, pertanto saranno necessari interventi di riparazione delle lesioni con conseguenti nuove tinteggiature interne.		
<b>Descrizione:</b>	I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento adibito a civile abitazione e sito al piano secondo di una palazzina, e da locali accessori quali fondaco e box auto al piano seminterrato. I beni sono situati in Viale Europa e con precisione lungo una stradina privata collegata con Viale Europa; l'accesso ai beni è posto direttamente lungo la stradina che consente di accedere anche ad altri fabbricati, e sono costituiti da un ingresso carrabile con relativa rampa di accesso ai locali box auto ed ingresso pedonale con ampia area. Internamente i beni (appartamento e locali accessori) sono collegati da scala condominiale e vano ascensore. Si precisa che la strada di accesso all'immobile risulta avere una moderata pendenza, ed inoltre la zona anche se posta nelle immediate vicinanze di zone di primaria importanza, risulta essere priva di servizi in genere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili oggetto di stima sono occupati dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, nato a Teramo il **** Omissis **** ed ivi residente in **** Omissis ****; dallo stato di famiglia dello stesso è emerso che non vi sono altri componenti del nucleo familiare. Si precisa infine che allo stato attuale l'abitazione è anche occupata dall'anziana madre dell'esecutato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**



### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Teramo il 23/07/2009  
Reg. gen. 12457 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 200.000,00  
Rogante: De Rosa Teresa  
Data: 22/07/2009  
N° repertorio: 38378
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 21/08/2015  
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.120,95  
Spese: € 1.591,00  
Rogante: Tribunale di Rimini  
Data: 14/08/2015  
N° repertorio: 3915
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Teramo il 13/10/2016  
Reg. gen. 13158 - Reg. part. 2025  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.308,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.154,37  
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA  
Data: 12/10/2016  
N° repertorio: 711

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2016



Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 30/12/2016

Reg. gen. 17013 - Reg. part. 11620

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A TERAMO (TE) - CONTRADA CARAPOLLO - TERRABIANCA, PIANO T**

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 21/08/2015

Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.120,95

Spese: € 1.591,00

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 3915



#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 12/10/2016

Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

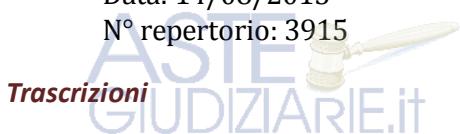


**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE EUROPRA 75, PIANO 2**

#### *Iscrizioni*



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 21/08/2015  
Reg. gen. 10914 - Reg. part. 1497  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.120,95  
Spese: € 1.591,00  
Rogante: Tribunale di Rimini  
Data: 14/08/2015  
Nº repertorio: 3915



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2016  
Reg. gen. 13060 - Reg. part. 8857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

