

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carradori Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2 .....	8
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	10
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S .....	15
Titolarità .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S .....	16

<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	16
Confini .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	16
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	18
Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	20
Precisazioni .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	20
Patti .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	21
Stato conservativo .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	21
Parti Comuni .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	22



<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	23
Stato di occupazione.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	29
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	32



<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S.....	32
Lotto 3.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	34
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	41
Riserve e particolarità da segnalare.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.300,00</b> .....	45
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 141.600,00</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S.....	49

**Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S..... 50

**Bene N° 5** - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2..... 51





All'udienza del 06/07/2025, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S
- **Bene N° 5** - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - CORSO VINCENZO CERULLI N.31, PIANO 2**

Unità abitativa sita in Corso Cerulli n. 31, nel centro storico del Comune di Teramo, al piano secondo di un edificio di pregio, con vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 5 - PALESTRA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, PIANO S2**

LOCALE ADIBITO AD USO SPORTIVO-PALESTRA sito al secondo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

L'abitazione confina con spazio condominiale a più lati, altri sub ed affaccio libero su Corso Cerulli, salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	51,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	5,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1995 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 59 mq Rendita € 154,94 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	172	12	1	A3	1	3	59 mq	154,94 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980 (ultima planimetria in atti del Catasto).

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- demolizione di parete divisoria nella zona ingresso;
- realizzazione di soppalco in acciaio nella zona ingresso con scalinata di collegamento;
- cambio uso del locale w.c. in cucinino;
- cambio uso del ripostiglio e/o antibagno in bagno;
- apertura varco su muratura portante per ingresso attuale bagno;
- realizzazione luce/finestra con affaccio su pozzo luce interno al condominio;
- realizzazione parete in cartongesso tra camera e disimpegno.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario provvedere alla sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Teramo e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale. In caso di opere non sanabili si dovrà ripristinare lo stato assentito come da planimetria in atti.

## PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

## PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile trovasi in ottimo stato di manutenzione e non sono necessari interventi di ristrutturazione atteso anche il recente lavoro di consolidamento strutturale effettuato, post sisma, su tutta la palazzina.

## PARTI COMUNI

Risultano beni comuni dell'abitazione il vano scala ed ascensore di collegamento ai vari livelli, il pozzo luce, androne di ingresso e vani accessori al piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano ad oggi servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto in premessa l'abitazione fa parte di una palazzina storica sita nel Centro di Teramo, realizzata intorno all'800 con struttura portante in pietra e mattoni, struttura mista, con solai a volte, tetto in legno. L'abitazione si presenta con pavimentazione in parquet, bagno e cucina con pavimentazione e rivestimenti in marmo, ottime finiture interne, infissi in legno, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino blindato di ingresso con videocitofono, impianto elettrico, idro-termo-sanitario conformi all'epoca della loro realizzazione. Volte a soffitto intonacate e tinteggiate con altezza al colmo di circa ml 5,20.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1995 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	28/03/1995	87369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	21/04/1995	5036	3207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Teramo il 11/12/2012  
Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 5,93 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 07/12/2012  
N° repertorio: 170128  
N° raccolta: 43340

- **Vincoli Legali**

Trascritto a Teramo il 01/04/2019

Reg. gen. 4800 - Reg. part. 3388

Quota: 1/1

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

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

Note: L'INTERO EDIFICIO E' VINCOLATO DALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO. DETTA FORMALITA' OVVIAMENTE NON SARA' OGGETTO DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 350,00.

SI RIBADISCE CHE LA FORMALITA' DI CUI ALLA TRASCRIZIONE DEI VINCOLI LEGALI A FAVORE DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'ABRUZZO NON SARA' OGGETTO DI CANCELLAZIONE, Vincoli trascritti in data 01/04/2019 Reg. Gen. 4800 e Reg. Part. 3388.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio è situato nel centro storico del Comune di Teramo. Ricade nel vigente Piano Regolatore in Zona A-Centro Storico con Vincoli. Microzonazione sismica di livello 3.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di ricerche presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, per l'abitazione oggetto di esecuzione, essendo il fabbricato di vecchia edificazione, non sono stati acquisiti titoli edilizi pertanto unico riferimento è la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980.

Si precisa che post sisma 2016 è stato depositato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il progetto per il consolidamento strutturale dell'edificio presso l'USR con codice progetto n. 1151, lavori di consolidamento terminati. Sempre il Condominio è in attesa di ricevere il nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il recupero e la riqualificazione della facciata, essendo la stessa tutelata con vincolo.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 25/11/1980 (ultima planimetria in atti del Catasto).

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- demolizione di parete divisoria nella zona ingresso;
- realizzazione di soppalco in acciaio nella zona ingresso con scalinata di collegamento;
- cambio uso del locale w.c. in cucinino;
- cambio uso del ripostiglio e/o antibagno in bagno;
- apertura varco su muratura portante per ingresso attuale bagno;
- realizzazione luce/finestra con affaccio su pozzo luce interno al condominio;
- realizzazione parete in cartongesso tra camera e disimpegno.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario provvedere alla sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Teramo e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale. In caso di opere non sanabili si dovrà ripristinare lo stato assentito come da planimetria in atti. Il costo presunto della sanatoria è di circa € 5.000,00 comprensivo di spese ed onorari professionali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Come da dichiarazione pec del 19.09.2025, ricevuta dall'Amministratore Pro-Tempore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'esecutato ha un debito residuo di euro 450,00 per l'anno in corso e precedente.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

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

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

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)



**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

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)

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

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)

**CONFINI**

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

L'immobile confina a più lati con altre unità immobiliare oggetto di esecuzione, spazi condominiali, atrio ingresso, vano scala e ascensore.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

L'immobile confina a più lati con altre unità immobiliare oggetto di esecuzione, spazi condominiali, atrio ingresso, vano scala e ascensore.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

L'immobile confina a più lati con altre unità immobiliare oggetto di esecuzione, spazi condominiali, atrio ingresso, vano scala e ascensore.

## CONSISTENZA

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICIO	33,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICIO	38,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICIO	30,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1976 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 1.045,83 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.045,83 Piano s1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1976 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 522,91 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 522,91 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1976 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 522,91 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 522,91 Piano S1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	323	8	1	A10	1	3	41 mq	1045,83 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	323	9	1	A10	1	1,5	43 mq	522,91 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	323	10	1	A10	1	1,5	43 mq	522,91 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.



## PATTI

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

Risultano beni comuni l'atrio di ingresso, il vano scala ed ascensore ai vari livelli, l'area esterna compreso la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano primo sottostrada ove è presente il portone di ingresso al Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

Non si rileva la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

Non si rileva la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

Non si rileva la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. L'unità immobiliare presenta portone di ingresso in legno, non blindato, infissi in legno vetro singolo, porte interne in legno non tamburato. E' presente impianto luce, acqua, metano con radiatori in ghisa e condizionatori (non funzionanti). La pavimentazione interna è in marmo-marmettoni. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica di scarsa qualità.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. L'unità immobiliare presenta portone di ingresso in legno, non blindato, infissi in legno vetro singolo, porte interne in legno non tamburato. E' presente impianto luce, acqua, metano con radiatori in ghisa e condizionatori (non funzionanti). La pavimentazione interna è in marmo-marmettoni. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica di scarsa qualità.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. L'unità immobiliare presenta portone di ingresso in legno, non blindato, infissi in legno vetro singolo, porte interne in legno non tamburato. E' presente impianto luce, acqua, metano con radiatori in ghisa e condizionatori (non funzionanti). La pavimentazione interna è in marmo-marmettoni. Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica di scarsa qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1976 al 17/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Quartapelle	09/01/1976	61158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	02/02/1976	654	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1976 al 17/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Quartapelle	09/01/1976	61158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	02/02/1976	654	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1976 al 17/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Quartapelle	09/01/1976	61158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	02/02/1976	654	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 11/12/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 360.000,00

Percentuale interessi: 5,93 %

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170128

N° raccolta: 43340

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713

Quota: 1/1

Importo: € 109.370,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 41.370,00

Interessi: € 26.000,00

Rogante: Corte di Appello dell'Aquila

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 862

Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 1.000,00.

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Teramo il 11/12/2012  
Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 5,93 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 07/12/2012  
N° repertorio: 170128  
N° raccolta: 43340
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Teramo il 29/04/2024  
Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.370,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.000,00  
Spese: € 41.370,00  
Interessi: € 26.000,00  
Rogante: Corte di Appello dell'Aquila  
Data: 09/06/2015  
N° repertorio: 862  
Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 1.000,00.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 11/12/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 360.000,00

Percentuale interessi: 5,93 %

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170128

N° raccolta: 43340

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713

Quota: 1/1

Importo: € 109.370,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 41.370,00

Interessi: € 26.000,00

Rogante: Corte di Appello dell'Aquila

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 862

Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 1.000,00.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**BENE N° 3** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S

L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**BENE N° 4** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S

L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

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

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.

### **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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dal locale disimpegno ed infine non sono stati rappresentati graficamente i pilastri interni allo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

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

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.

### **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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972 in quanto è stato realizzato un antibagno con ingresso dallo studio professionale. E' necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria e nel caso in cui non fosse concesso occorre provvedere al ripristino dello stato assentito.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

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

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.

### **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.

Vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto assentito con Licenza del 1972. Per detta unità immobiliare non occorre depositare progetto in sanatoria.



**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.030,00

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 15.09.2025 dall'Amm.re pro-tempore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta un debito di euro 1030,00 che resterà a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.021,00

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 15.09.2025 dall'Amm.re pro-tempore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta un debito di euro 1021,00 che resterà a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 850,00

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 15.09.2025 dall'Amm.re pro-tempore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta un debito di euro 850,00 che resterà a carico dell'aggiudicatario.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2

#### 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)

#### CONFINI

L'immobile confina a più lati con vano scala e spazi condominiali.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICIO	240,00 mq	275,00 mq	1	275,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 275 Rendita € 2,22 Piano S2
Dal 06/10/1994 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1 Categoria D6 Rendita € 1.630,97 Piano S2

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
	61	323	11	1	D6				1630,97 €	S2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione di spazi interni, spostamento pareti, realizzazione di porta e finestra nel locale sala lavoro, modifiche nella zona ripostiglio ove è presente invece una piccola centrale termica, realizzazione di contropareti in cartongesso lato sud nella sala lavoro.

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento di detta planimetria ma preliminarmente si dovrà definire la pratica di condono edilizio L.47/85 n. 20074/86 depositato in data 03-04-1986, inerente il cambio di destinazione d'uso da superfici non commerciali a superfici commerciali. Nel caso in cui non fosse rilasciato questo ultimo Condono la destinazione d'uso assentita con Licenza di Costruzione del 11-12-1972 è "Parcheggio-Magazzino" e pertanto l'uso attuale è in totale contrasto con quanto autorizzato in Comune.

## PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonché da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonché il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

## PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in buono stato di manutenzione. A giudizio del CTU non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

Risultano beni comuni gli spazi esterni nonchè la scalinata di collegamento da Via Circonvallazione Ragusa al piano secondo sottostrada.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, censi, livelli ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e tetto a falde. L'unità immobiliare presenta portone di ingresso in alluminio, non blindato, infissi in alluminio vetro singolo, porte interne in legno non tamburato. La pavimentazione interna è in laminato mentre i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica di buona qualità. E' presente impianto autonomo di luce, acqua e metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2025
- Scadenza contratto: 17/06/2030

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

L'unità immobiliare risulta in locazione all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo in data 19/02/2025 al n. 616 serie 3T, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, in quanto trascritto in data antecedente al pignoramento immobiliare del 27/02/2025, con un canone annuo di euro 7.200,00 con scadenza al 17/06/2030.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1976 al 17/10/2025	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Quartapelle	09/01/1976	61158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Teramo	02/02/1976	654	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Teramo il 11/12/2012  
Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 5,93 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 07/12/2012  
N° repertorio: 170128  
N° raccolta: 43340

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 350,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato con:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 18084 del 11-12-1972 per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Agibilità del 18-11-1975;
- Concessione Edilizia n. 5311 del 02-12-1992 per la costruzione del tetto a falde e parte a terrazzo.

Nel 2018 è stata presentata dall'esecutato per il solo sub 11 una Scia per opere interne alla palestra esistente avente prot. n. 30753 del 29-05-2018 indicando stato attuale e riformato e non rappresentando lo stato autorizzato pertanto è da ritenersi nulla in quanto in contrasto con i titoli sopra indicati.

Nel 2022 è stata presentata da parte del Condominio una Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la quale risulta sospesa in attesa di definizione pratiche di condono edilizio n. 20074/86, 20075/86 e 20077/86 tutte depositate al Comune di Teramo in data 03/04/1986, ai sensi della L. 47/85.

**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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli rilasciati.

Occorre definire la pratica di condono edilizio L.47/85 n. 20074/86 depositata in data 03-04-1986, inerente il cambio di destinazione d'uso da superfici non commerciali a superfici commerciali. Nel caso in cui non fosse rilasciato questo ultimo Condono la destinazione d'uso assentita con Licenza di Costruzione del 11-12-1972 è "Parcheggio-Magazzino" e pertanto l'uso attuale è in totale contrasto con quanto autorizzato in Comune. Se non sanabile si dovrà procedere al ripristino dello stato assentito con Licenza del 1972.

Si evidenzia inoltre che anche gli elaborati grafici di cui alla SCIA prot. n. 30753 del 29-05-2018 risultano difforni dallo stato attuale dei luoghi.

Si dovrà effettuare una sanatoria dell'intera unità immobiliare.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.765,00

Come da comunicazione ricevuta a mezzo pec in data 15.09.2025 dall'Amm.re pro-tempore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta un debito di euro 3765,00 che resterà a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che detto importo è dovuto dall'esecutato mentre la quota dovuta dall'affittuario risulta regolarmente saldata.





## 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** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2  
Unità abitativa sita in Corso Cerulli n. 31, nel centro storico del Comune di Teramo, al piano secondo di un edificio di pregio, con vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 114.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2	60,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
				Valore di stima:	€ 114.000,00

Valore di stima: € 114.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 103.300,00**

Per il valore dell'immobile si è preso come riferimento, oltre ai valori OMI con quotazione minima di € 1300,00/mq e massima di € 1950,00/mq, anche ai valori di stima di altre procedura per beni analoghi, annunci immobiliari e proposte di vendita da parte di agenzie immobiliari.

Si è tenuto conto altresì dell'importante progetto di consolidamento strutturale effettuato nel Condominio e l'imminente recupero della facciata principale.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 61.500,00
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.500,00
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S	41,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 61.500,00	100,00%	€ 61.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S	43,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 64.500,00	100,00%	€ 64.500,00
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S	34,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 51.000,00	100,00%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 177.000,00

Valore di stima: € 177.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, Sanatoria Edilizia, Spese condominiali	20,00	%

**Valore finale di stima: € 141.600,00**

Per il valore dell'immobile si è preso come riferimento, oltre ai valori OMI con quotazione minima di € 1100,00/mq e massima di € 1550,00/mq, anche ai valori di stima di altre procedura per beni analoghi, annunci immobiliari e proposte di vendita da parte di agenzie immobiliari.

## LOTTO 3

- Bene N° 5** - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2  
LOCALE ADIBITO AD USO SPORTIVO-PALESTRA sito al secondo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 206.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Palestra Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2	275,00 mq	750,00 €/mq	€ 206.250,00	100,00%	€ 206.250,00
				Valore di stima:	€ 206.250,00

Valore di stima: € 206.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, Sanatoria Edilizia-Definizione Condono L. 47/85, Spese condominiali	20,00	%

**Valore finale di stima: € 165.000,00**

Per il valore dell'immobile si è preso come riferimento, oltre ai valori OMI con quotazione minima di € 500,00/mq e massima di € 750,00/mq (VALORI STIMATI PER MAGAZZINI e LOCALI DI DEPOSITO), anche ai valori di stima di altre procedura per beni analoghi, annunci immobiliari e proposte di vendita da parte di agenzie immobiliari.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI RIPETE E SEGNA LA NUOVAMENTE:

- PER IL LOTTO 1 E LOTTO 2 E' NECESSARIO DEPOSITARE PROGETTO IN SANATORIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI, SE SANABILI, E NEL CASO CONTRARIO PROVVEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO ASSENTITO.

- PER IL LOTTO 3 E' NECESSARIO DEFINIRE LA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/85 E DEPOSITARE PROGETTO IN SANATORIA PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI, SE SANABILI, E NEL CASO CONTRARIO PROVVEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO ASSENTITO.

**IL CTU E' ESONERATO DA OGNI RESPONSABILITA' CIRCA IL RILASCIO E LA DEFINIZIONE DI DETTE PRATICHE EDILIZIE DA PARTE DEL COMUNE DI TERAMO E PERTANTO NESSUNA CONTESTAZIONE POTRA' ESSERE AVANZATA DAGLI EVENTUALI E FUTURI AGGIUDICATARI CHE CON LA LETTURA DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA SONO PERFETTAMENTE EDOTTI DI QUANTO NECESSARIO PER RENDERE GLI IMMOBILI PIENAMENTE COMMERCIALI, ESSENDO NECESSARIE PER LEGGE LE CONFORMITA' DEI LUOGHI, URBANISTICHE e CATASTALI.**

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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 22/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carradori Giacomo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure Catastali
- ✓ Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Urbanistica Lotto 1
- ✓ Urbanistica Lotto 2
- ✓ Urbanistica Lotto 3
- ✓ Contratto Locazione Lotto 3
- ✓ Posizione debitoria condominiale Lotto 1
- ✓ Posizione debitoria condominiale Lotto 2
- ✓ Posizione debitoria condominiale Lotto 3
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 1
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 2
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 3
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 1
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 2
- ✓ Documentazione Fotografica Lotto 3
- ✓ Estratto di Mappa Lotto 1
- ✓ Estratto di Mappa Lotto 2-3
- ✓ Vista satellitare Lotto 1
- ✓ Vista satellitare Lotto 2-3

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2  
Unità abitativa sita in Corso Cerulli n. 31, nel centro storico del Comune di Teramo, al piano secondo di un edificio di pregio, con vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio è situato nel centro storico del Comune di Teramo. Ricade nel vigente Piano Regolatore in Zona A-Centro Storico con Vincoli. Microzonazione sismica di livello 3.

**Prezzo base d'asta: € 103.300,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S  
UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Zona sismica 3.

**Prezzo base d'asta: € 141.600,00**





- **Bene N° 5** - Palestra ubicata a Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2  
LOCALE ADIBITO AD USO SPORTIVO-PALESTRA sito al secondo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade nel vigente Piano Regolatore del Comune di Teramo in zona B13 (Zone edificate sature), con presenza di Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.  
Zona sismica 3.

**Prezzo base d'asta: € 165.000,00**





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Corso Vincenzo Cerulli n.31, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 172, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile trovasi in ottimo stato di manutenzione e non sono necessari interventi di ristrutturazione atteso anche il recente lavoro di consolidamento strutturale effettuato, post sisma, su tutta la palazzina.		
Descrizione:	Unità abitativa sita in Corso Cerulli n. 31, nel centro storico del Comune di Teramo, al piano secondo di un edificio di pregio, con vincolo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.600,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 3, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.		
Descrizione:	UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 2, piano 1S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	43,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.		
<b>Descrizione:</b>	UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, interno 1, piano 1S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	34,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in un discreto stato di manutenzione. A giudizio del CTU necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali tinteggiature interne, verifica e funzionamento dell'impianto elettrico nonché idro-termo-sanitario.		
<b>Descrizione:</b>	UFFICIO-STUDIO PROFESSIONALE sito al primo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00****Bene N° 5 - Palestra**

<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Circonvallazione Ragusa n. 49, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 323, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D6	<b>Superficie</b>	275,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione trovasi in buono stato di manutenzione. A giudizio del CTU non necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	LOCALE ADIBITO AD USO SPORTIVO-PALESTRA sito al secondo piano sottostrada di un edificio plurifamiliare-commerciale esistente nel centro abitato del Comune di Teramo in Via Circonvallazione Ragusa n. 49		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - CORSO VINCENZO CERULLI N.31, PIANO 2

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Teramo il 11/12/2012  
Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 5,93 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 07/12/2012  
N° repertorio: 170128  
N° raccolta: 43340
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 27/02/2025  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 3, PIANO 1S

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Teramo il 11/12/2012  
Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 5,93 %  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 07/12/2012  
N° repertorio: 170128  
N° raccolta: 43340

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713

Quota: 1/1

Importo: € 109.370,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 41.370,00

Interessi: € 26.000,00

Rogante: Corte di Appello dell'Aquila

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 862

Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

**Trascrizioni**

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 2, PIANO 1S**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 11/12/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 360.000,00

Percentuale interessi: 5,93 %

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170128

N° raccolta: 43340

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713

Quota: 1/1

Importo: € 109.370,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 41.370,00

Interessi: € 26.000,00

Rogante: Corte di Appello dell'Aquila

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 862

Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

**Trascrizioni**

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, INTERNO 1, PIANO 1S**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 11/12/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 360.000,00

Percentuale interessi: 5,93 %

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170128

N° raccolta: 43340



• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Teramo il 29/04/2024

Reg. gen. 7051 - Reg. part. 713

Quota: 1/1

Importo: € 109.370,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.000,00

Spese: € 41.370,00

Interessi: € 26.000,00

Rogante: Corte di Appello dell'Aquila

Data: 09/06/2015

N° repertorio: 862

Note: IL SOGGETTO A FAVORE DEVE ORA INTENDERSI INTESA SANPAOLO S.P.A. (SEDE LEGALE IN TORINO ALLA PIAZZA S. CARLO N. 156 CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE UFFICIO DI TORINO N. 00799960158).- CON ATTO DI FUSIONE PER NOTAR ALBINO FARINA IN DATA 3 APRILE 2013 REP. N. 112806 RACC. N. 18394, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. E BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. SI SONO FUSE MEDIANTE INCORPORAZIONE DELLA SECONDA NELLA PRIMA, ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO REMO MARIA MORONE DEL 4 MAGGIO 2016 REP. N. 5264 RACC. N. 2227, INTESA SANPAOLO S.P.A. HA PROCEDUTO ALLA FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

**Trascrizioni**

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 5 - PALESTRA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA CIRCONVALLAZIONE RAGUSA N. 49, PIANO S2**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 11/12/2012

Reg. gen. 16854 - Reg. part. 2207

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 360.000,00

Percentuale interessi: 5,93 %

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 07/12/2012

N° repertorio: 170128

N° raccolta: 43340

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 27/02/2025

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2679

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

