

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Stefano Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Condizioni.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2 .....	17
Descrizione.....	18
Titolarità.....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti .....	20
Condizioni.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23

Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3 .....	27
Descrizione.....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	30
Patti .....	30
Condizioni.....	30
Parti Comuni.....	31
Servitù .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4 .....	36
Descrizione.....	37
Titolarità.....	37
Confini .....	37
Consistenza .....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	39
Patti .....	39
Condizioni.....	39
Parti Comuni.....	40
Servitù .....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli .....	42

Normativa urbanistica .....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 5.....	45
Descrizione.....	46
Titolarità.....	46
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	47
Dati Catastali.....	48
Precisazioni.....	48
Patti .....	48
Condizioni.....	48
Parti Comuni.....	49
Servitù .....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	49
Stato di occupazione .....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli .....	51
Normativa urbanistica .....	52
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Stima / Formazione lotti .....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	54
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	56
<b>Lotto 5</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare.....	57
Riepilogo bando d'asta .....	59
<b>Lotto 1</b> .....	59
<b>Lotto 2</b> .....	59
<b>Lotto 3</b> .....	59
<b>Lotto 4</b> .....	60
<b>Lotto 5</b> .....	60
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 81/2014 del R.G.E. ....	61
<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	61

<b>Lotto 3</b> .....	62
<b>Lotto 4</b> .....	62
<b>Lotto 5</b> .....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	64
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano .....	64
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano.....	65
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano.....	68
<b>Bene N° 5</b> - Mini Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano .....	70



In data 23/09/2014, 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 06/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano
- **Bene N° 5** - Mini Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano terra e adibita ad ufficio con i relativi accessori, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso direttamente su via pubblica tramite corte comune. I locali sono dotati di area esterna ad uso comune di tutto il fabbricato, con accessi posti sul lato est.

Si precisa che parte dei locali sono adibiti a civile abitazione, con precisione sono stati ricavati due piccoli appartamenti utilizzati dai famigliari dell'esecutato.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, dislocata sull'intero piano terra, risulta essere scoperta su tutti i lati e confinante con l'area esterna ad uso comune; il fabbricato con la relativa corte, confina a nord con la viabilità comunale e la particella n.315 di proprietà sempre dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, a sud ed est con la particella n.313 fabbricato commerciale di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con la particella n.595 composta di più subalterni e di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	62,00 mq	72,70 mq	1,00	72,70 mq	2,82 m	Terra
Abitazione	99,90 mq	124,00 mq	0,90	111,60 mq	2,82 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,30 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>184,30 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è situata in zona periferica del Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente in Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano. I beni sono collegati al centro del Comune, dove sono ubicate numerose strutture di vario genere, mediante viabilità pubblica comunale e SS 150. L'immobile è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas).

In merito all'area esterna ad uso comune, è stata considerata nel valore commerciale attribuito al fabbricato.

In merito alle altezze, si precisa che sono ovunque pari a circa 2,82 ml, ad eccezione del locale posto sul lato nord ed attualmente utilizzato come cucina pranzo con altezza pari a circa 2,70 ml e del w.c. ad esso collegato che presenta un'altezza minima pari a circa 1,28 ml ed una massima pari a circa 2,80 ml.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/08/1981</b> al <b>28/10/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal <b>05/08/1981</b> al <b>28/10/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 246,68 Piano T-1-2
Dal <b>28/10/2002</b> al <b>08/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 102 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal <b>28/10/2002</b> al <b>08/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 Rendita € 256,68 Piano T-1-2
Dal <b>08/07/2003</b> al <b>01/03/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 210,71 Piano Terra
Dal <b>08/07/2003</b> al <b>01/03/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano T-1-2
Dal <b>01/03/2006</b> al <b>11/04/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 1.861,83 Piano Terra

I titolari catastali attuali 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
	59	314	5	2	A10	U	7		1861,83	Terra	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; difatti allo stato attuale, parte dei locali al piano terra sono stati adibiti ad abitazione, con la realizzazione di due mini appartamenti e conseguente variazione d'uso, inoltre la sagoma esterna risulta essere difforme per la realizzazione di un piccolo cucinino sul lato ovest. Si precisa inoltre che il locale fondaco, che catastalmente risulta annesso all'appartamento del piano primo (sub n.6), attualmente è adibito a cucina-pranzo e annesso al mini appartamento posto sul lato Nord del fabbricato.

di seguito a quanto appena riportato, occorrerà eseguire un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, con conseguente variazione della sagoma del fabbricato e variazione/aggiornamento delle planimetrie/schede catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## PATTI

Allo stato attuale, l'immobile risulta essere utilizzato in parte come ufficio per l'attività commerciale gestita dall'esecutato e dal fratello unitamente ai propri famigliari, ed in parte come abitazioni occupate saltuariamente dall'esecutato e dai propri famigliari.

In merito ai locali uffici, gli stessi sono sottoposti a contratto di comodato gratuito in favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contratto redatto in data 14/10/2014 e registrato in data 21/10/2014.

## CONDIZIONI

Alo stato attuale, tutti i locali al piano terra risultano essere in condizioni discrete, anche se le finiture interne ed esterne risultano essere non di buona fattura e vi è la presenza di umidità lungo le pareti interne e di infiltrazioni. Come già precedentemente anticipato, i locali ad uso ufficio sono sottoposti a contratto di comodato gratuito, e sono utilizzati dall'esecutato e dal fratello, unitamente alla propria famiglia, come i locali adibiti a civile abitazione.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato, anche se interamente di proprietà dell'esecutato, risulta essere diviso in cinque subalterni distinti e pertanto presenta le seguenti parti comuni: area esterna ad uso comune di tutti i subalterni, sita al piano terra ed identificata con il foglio n.59 particella n.314 sub n.4 (B.C.N.C.).

## SERVITÙ

Sul bene pignorato e oggetto di stima non grava nessuna tipo di servitù. Si precisa che tra il fabbricato con la relativa area e la viabilità comunale, vi è la particella n.315 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, pertanto sulla stessa dovrà gravare una servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, in quanto per accedere a quest'ultimo occorre attraversarla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato dalla forma irregolare e composto da un piano terra, primo e secondo/sottotetto; con precisione l'immobile è situato al piano terra con accesso che avviene tramite corte ad uso comune e viabilità pubblica, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione. La località è denominata Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano, collegata tramite viabilità comunale alla SS 150.

Dagli elaborati progettuali, non è possibile stabilire la tipologia costruttiva delle fondazioni; la struttura dell'edificio è stata realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio intonacati; i solai di interpiano sono stati realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura il legno lamellare con manto in tegole.

I locali al piano terra presentano una buona esposizione su tutti i lati e affacciano tutti sull'area esterna ad uso comune e di pertinenza al fabbricato; gli stessi sono composti da due locali ad uso ufficio con due ripostigli, un piccolo appartamento con due disimpegni, due camere da letto, una cucina/pranzo e un w.c., altro piccolo appartamento composto da soggiorno, pranzo, cucina, camera, anti w.c. e w.c.; tutti gli ambienti anche se con destinazioni differenti, sono ben collegati tra loro. L'altezza interna è pari a circa 2,82 ml, ad eccezione della cucina/pranzo sul lato nord che presenta un'altezza pari a circa 2,70 ml, e il w.c. collegato che presenta un'altezza minima pari a circa 1,28 ml ed una massima pari a circa 2,80 ml.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco e sulle stesse sono presenti macchie di umidità in più punti; le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, con macchie di umidità e presenza di infiltrazioni e stuccature ovunque; le pavimentazioni interne, come i rivestimenti dei bagni e delle cucine, sono stati realizzati in gres porcellanato; i sanitari dei w.c. sono in porcellana vetrificata di colore bianco. I portoni di ingresso sono del tipo in alluminio di colore bianco con riquadri in vetro; le porte interne sono alcune del tipo in legno tamburato color noce e alcune in alluminio di colore bianco; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con doppi vetri e presentano delle persiane sempre in alluminio e di colore bianco. Come già precisato, la porzione di fabbricato è dotata di ampia area esterna ad uso comune a tutti i subalterni, con pavimentazione in battuto di cemento e recintata sui lati sud e ovest. Sono presenti solamente l'impianto elettrico e idrico sanitario, e non essendo di recente realizzazione, occorre effettuare una verifica e adeguamento/rifacimento degli stessi secondo le vigenti normative.

Complessivamente le finiture esterne ed interne del piano terra, risultano essere mediocri a causa della presenza di vistose macchie di umidità ed infiltrazioni, e anche lo stato di manutenzione non è buono, pertanto saranno necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2014
- Scadenza contratto: 31/12/2024

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

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 28/02/2015, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in forza del contratto di comodato gratuito redatto in data 14/10/2014 e registrato in data 21/10/2014; inoltre con il conduttore, i locali sono utilizzati anche dall'esecutato e dai propri famigliari, sia i locali uffici che quelli adibiti ad abitazione.

Si precisa che il contratto risulta essere registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, e gli occupanti sono stati informati che dovranno lasciare lo stesso entro il termine di giorni 10 dalla data di aggiudicazione, come da autorizzazione emessa dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale in data 23/03/2015.

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

Canone mensile: € 0,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 0,00

Da quanto reso dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, l'esecutato è residente nel medesimo Comune e il suo nucleo famigliare è composto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli immobili sono comunque occupati dai famigliari dell'esecutato.

Da quanto reso dall'Ufficio Tributi del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato non risulta essere in regola con il pagamento dei tributi locali; dall'accertamento eseguito, risulta una somma debitoria C/O SOGET pari ad € 33.711,93; nei confronti del Comune e riferito al solo immobile in oggetto, risulta una situazione debitoria pari ad € 477,00 (TARSU/TARI), pari ad € 464,18 (ICI/IMU) fino al 2011. Si precisa che sono ancora in corso accertamenti e pertanto la situazione debitoria sarà sicuramente oggetto di variazioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione/Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gianvito	05/08/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/11/1982	7992	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	28/10/2002	16515	4922
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/11/2002	17255	12003
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Giulianova	15/11/2002	1209		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione era in Morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la stessa è stata regolata da testamento pubblicato dal Notaio Di Gianvito, registrato a Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,57 %

Rogante: De Galitiis Luigi

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 85198

N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 30/08/2010

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

Importo: € 40.891,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.445,83

Percentuale interessi: 6,835 %

Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA

Data: 27/08/2010

N° repertorio: 1190

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834

Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05

Spese: € 4.631,00

Interessi: € 4.207,95

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 5.218,40

Interessi: € 14.781,60

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 987

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013

Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206

Quota: 1/1

Importo: € 90.620,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.310,48

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 12/02/2013

N° repertorio: 121

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014

Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica edilizia privata del Comune di Roseto degli Abruzzi, sono emerse le seguenti concessioni edilizie riferite al fabbricato contenente il bene oggetto di stima e regolarmente rilasciate: Nulla Osta per esecuzioni opere edili, Pratica 137/1968 richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) e riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato rurale ed accessori in contrada Campo a Mare o Piane Vomano, rilasciata in data 31/08/1968. Di seguito al citato nulla osta, nonostante siano state effettuate ricerche sia a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Moglie del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Esecutato e attuale proprietario), non risultano rilasciati altri titoli edilizi.

Prima di verificare la regolarità edilizia e di analizzare tutte le opere abusive realizzate, si premette che nell'atto di compravendita del 2002, con il quale l'esecutato acquistava i beni dalla mamma, viene riportato che le opere sono state realizzate tutte antecedentemente al 1° settembre 1967, cosa non veritiera in quanto la prima concessione per la costruzione del fabbricato risale al 1968.

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

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

Tutto ciò premesso e presi in considerazione gli elaborati progettuali allegati al nulla osta del 1967, si sono riscontrate notevoli difformità; con precisione il fabbricato è stato ampliato sul lato nord con la chiusura e ampliamento di un portico, sul lato sud con la realizzazione di due nuove stanze, e sul lato ovest con la realizzazione di un piccolo cucinino, con un aumento quindi della superficie e del volume. Oltre a quanto riportato, risultano difformità sulle destinazioni d'uso, in quanto da progetto i locali al piano terra erano destinati a fondaco, stalla, locale attrezzi e preparazione ortaggi, mentre allo stato attuale sono utilizzati come uffici e civile abitazione. Infine vi sono delle difformità nella distribuzione degli spazi interni e nelle aperture sia interne che esterne, e le altezze interne risultano essere inferiori a quelle di progetto (2,82 ml anziché 3,00 ml).

Basandosi su quanto appena riportato, si può di certo affermare che sono state realizzate notevoli e consistenti opere abusive.

In merito agli impianti, al piano terra sono presenti solo l'impianto elettrico e idrico sanitario e gli stessi risultano essere di vecchia realizzazione, pertanto necessitano di verifica e adeguamento/rifacimento.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, dislocata su parte del piano primo, risulta essere scoperta sui lati est ed ovest e parte del lato nord, mentre confina con altro subalterno sul lato sud (mini appartamento) e con vano scala comune su parte del lato nord; il fabbricato con la relativa corte, confina a nord con la viabilità comunale e la particella n.315 di proprietà sempre dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, a sud ed est con la particella n.313 fabbricato commerciale di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con la particella n.595 composta di più subalterni e di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,75 mq	109,00 mq	0,90	98,10 mq	3,05 m	Primo
Balcone scoperto	25,10 mq	25,10 mq	0,25	6,28 mq	0,00 m	Primo

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>104,38 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>104,38 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è situata in zona periferica del Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente in Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano. I beni sono collegati al centro del Comune, dove sono ubicate numerose strutture di vario genere, mediante viabilità pubblica comunale e SS 150. L'immobile è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas).

In merito all'area esterna ad uso comune, è stata considerata nel valore commerciale attribuito al fabbricato.

In merito alle altezze, si precisa che sono ovunque pari a circa 3,05 ml.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 246,68 Piano T-1-2
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 102 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 Rendita € 256,68 Piano T-1-2
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 210,71 Piano Terra
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano T-1-2
Dal 01/03/2006 al 13/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 495,80 Piano Primo

I titolari catastali attuali 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
	59	314	6	2	A2	2	6		495,8	Primo	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; difatti allo stato attuale, una stanza che catastalmente risulta annessa al presente subalterno, in realtà fa parte dell'appartamento adiacente e identificato con il sub n.7, inoltre il balcone posto sul lato ovest risulta essere più ampio. La sagoma esterna risulta essere difforme per la realizzazione di un piccolo cucinino sul lato ovest. Si precisa inoltre che il locale fondaco, che catastalmente risulta annesso al presente immobile (sub n.6), attualmente è adibito a cucina-pranzo e annesso al mini appartamento posto sul lato Nord del fabbricato al piano terra. L'altezza interna è pari a 3,05 ml e non a 3,15 ml come indicato nelle piantine catastali. Di seguito a quanto appena riportato, occorrerà effettuare una variazione della sagoma del fabbricato e la variazione/aggiornamento delle planimetrie/schede catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## PATTI

L'immobile non risulta essere sottoposto a nessun tipo di vincolo; attualmente è occupato dal figlio dell'esecutato unitamente alla propria famiglia.

## CONDIZIONI

---

Allo stato attuale, l'appartamento al piano primo risulta essere in condizioni mediocri, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere di vecchia fattura e vi è la presenza di alcune macchie di umidità. Si precisa inoltre che la porzione di fabbricato non è dotata di impianto termico per il riscaldamento.

## PARTI COMUNI

---

L'intero fabbricato, anche se interamente di proprietà dell'esecutato, risulta essere diviso in cinque subalterni distinti e pertanto presenta le seguenti parti comuni: area esterna ad uso comune di tutti i subalterni, sita al piano terra ed identificata con il foglio n.59 particella n.314 sub n.4 (B.C.N.C.); vano scala comune ai sub n.6-8-9 e identificato con il sub n.10 (B.C.N.C).

## SERVITÙ

---

Sul bene pignorato e oggetto di stima non grava nessuna tipo di servitù e nessun altro vincolo. Si precisa che tra il fabbricato con la relativa area e la viabilità comunale, vi è la particella n.315 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, pertanto sulla stessa dovrà gravare una servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, in quanto per accedere a quest'ultimo occorre attraversarla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato dalla forma irregolare e composto da un piano terra, primo e secondo/sottotetto; con precisione l'immobile è situato al piano primo con accesso che avviene tramite vano scala ad uso comune posto direttamente su corte ad uso comune e viabilità pubblica. La località è denominata Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano, collegata tramite viabilità comunale alla SS 150.

Dagli elaborati progettuali, non è possibile stabilire la tipologia costruttiva delle fondazioni; la struttura dell'edificio è stata realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio intonacati; i solai di interpiano sono stati realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura in legno lamellare con manto in tegole.

I locali al piano primo risultano essere esposti sui lati est e ovest e affacciano tutti sull'area esterna ad uso comune e di pertinenza al fabbricato; i beni sono composti da un ingresso/disimpegno, pranzo, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre ai relativi balconi; si ribadisce che l'ingresso avviene tramite il vano scala ad uso comune dei sub n.6-8-9. L'altezza interna è pari a circa 3,05 ml ovunque.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco e arancio; le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, con macchie di umidità e presenza di infiltrazioni e stuccature ovunque; le pavimentazioni interne sono state realizzate con vecchie pavimentazioni in graniglia di marmo, mentre i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato, come i pavimenti dei balconi; i sanitari dei w.c. sono in porcellana vetrificata di colore bianco. Il portone di ingresso è del tipo in alluminio di colore bianco con riquadri in vetro; le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore bianco e di vecchia fattura; gli infissi esterni sono

del tipo in legno con vetri singoli e come sistemi oscuranti presentano delle avvolgibili di colore bianco. Come già precisato, la porzione di fabbricato è dotata di ampia area esterna ad uso comune a tutti i subalterni, con pavimentazione in battuto di cemento e recintata sui lati sud e ovest. Sono presenti solamente l'impianto elettrico e idrico sanitario, e non essendo di recente realizzazione, occorre effettuare una verifica e adeguamento/rifacimento degli stessi secondo le vigenti normative.

Complessivamente le finiture esterne ed interne del piano primo, risultano essere mediocri e di vecchia fattura, e anche lo stato di manutenzione non è buono, pertanto saranno necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di immobile, risulta essere attualmente occupata dal figlio dell'esecutato unitamente alla propria famiglia, composta complessivamente da n.3 persone: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da quanto reso dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, l'esecutato è residente nel medesimo Comune e il suo nucleo familiare è composto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Gli immobili sono comunque occupati dai famigliari dell'esecutato.

Da quanto reso dall'Ufficio Tributi del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato non risulta essere in regola con il pagamento dei tributi locali; dall'accertamento eseguito, risulta una somma debitoria C/O SOGET pari ad € 33.711,93; nei confronti del Comune e riferito al solo immobile in oggetto, risulta una situazione debitoria pari ad € 656,00 (TARSU/TARI) fino al 2011. Si precisa che sono ancora in corso accertamenti e pertanto la situazione debitoria sarà sicuramente oggetto di variazioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione/Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gianvito	05/08/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/11/1982	7992	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/10/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	28/10/2002	16515	4922

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	19/11/2002	17255	12003
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	15/11/2002	1209	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione era in Morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la stessa è stata regolata da testamento pubblicato dal Notaio Di Gianvito, registrato a Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 05/04/2006  
Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,57 %  
Rogante: De Galitiis Luigi  
Data: 28/03/2006  
N° repertorio: 85198  
N° raccolta: 16163
  - **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art.77 DPR 602/73  
Iscritto a Teramo il 24/05/2010  
Reg. gen. 8426 - Reg. part. 2325  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.074,66

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 10.037,33  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Rogante: SOGET SPA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 401757/1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.161,05  
Spese: € 4.631,00  
Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40  
Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 15/07/2014  
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica edilizia privata del Comune di Roseto degli Abruzzi, sono emerse le seguenti concessioni edilizie riferite al fabbricato contenente il bene oggetto di stima e regolarmente rilasciate: Nulla Osta per esecuzioni opere edili, Pratica 137/1968 richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) e riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato rurale ed accessori in contrada Campo a Mare o Piane Vomano, rilasciata in data 31/08/1968. Di seguito al citato nulla osta, nonostante siano state effettuate ricerche sia a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Moglie del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Esecutato e attuale proprietario), non risultano rilasciati altri titoli edilizi.

Prima di verificare la regolarità edilizia e di analizzare tutte le opere abusive realizzate, si premette che nell'atto di compravendita del 2002, con il quale l'esecutato acquistava i beni dalla mamma, viene riportato che le opere sono state realizzate tutte antecedentemente al 1° settembre 1967, cosa non veritiera in quanto la prima concessione per la costruzione del fabbricato risale al 1968.

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

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

Tutto ciò premesso e presi in considerazione gli elaborati progettuali allegati al nulla osta del 1967, si sono riscontrate delle difformità; con precisione la camera da letto piccola e posta sul lato est, è stata ampliata leggermente; un tramezzo del disimpegno è stato demolito; il balcone della camera da letto posta sul lato ovest è stato ampliato; il balcone della camera da letto posta sul lato sud-est, ora

asservita al subalterno n.7, attualmente non esiste più in quanto in quel lato è stato realizzato un ampliamento che parte dal piano terra ed arriva al piano secondo/sottotetto; l'altezza interna è superiore di circa 5 cm rispetto a quella di progetto; infine ci sono lievi variazioni nelle aperture interne ed esterne.

In merito agli impianti, al piano primo sono presenti l'impianto elettrico e idrico sanitario, no quello termico, e gli stessi risultano essere di vecchia realizzazione, pertanto necessitano di verifica e adeguamento/rifacimento.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, dislocata su parte del piano secondo/sottotetto, risulta essere scoperta sui lati nord, sud e est, mentre sul lato ovest confina con altro subalterno (appartamento sub 8) e con vano scala comune; il fabbricato con la relativa corte, confina a nord con la viabilità comunale e la particella n.315 di proprietà sempre dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, a sud ed est con la particella n.313 fabbricato commerciale di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con la particella n.595 composta di più subalterni e di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,20 mq	96,70 mq	0,90	87,03 mq	0,00 m	Sottotetto
Balcone scoperto	12,90 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,26 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>90,26 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è situata in zona periferica del Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente in Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano. I beni sono collegati al centro del Comune, dove sono ubicate numerose strutture di vario genere, mediante viabilità pubblica comunale e SS 150. L'immobile è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas).

In merito all'area esterna ad uso comune, è stata considerata nel valore commerciale attribuito al fabbricato.

In merito alle altezze, si precisa che le stesse variano da un minimo di circa 1,80 ml ad un massimo di circa 2,60 ml.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/08/1981</b> al <b>28/10/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal <b>05/08/1981</b> al <b>28/10/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 246,68 Piano T-1-2
Dal <b>28/10/2002</b> al <b>08/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 102 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal <b>28/10/2002</b> al <b>08/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 Rendita € 256,68 Piano T-1-2
Dal <b>08/07/2003</b> al <b>01/03/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 210,71 Piano Terra
Dal <b>08/07/2003</b> al <b>01/03/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7

		Rendita € 488,05 Piano T-1-2
Dal 01/03/2006 al 13/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 413,17 Piano Secondo

I titolari catastali attuali 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
	59	314	9	2	A2	2	5		413,17	Secondo	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; difatti allo stato attuale la disposizione degli spazi interni risulta essere totalmente differente, con la realizzazione di nuove stanze, la modifica delle aperture interne ed esterne e la realizzazione di nuove finestre, oltre ai balconi che non sono riportati; inoltre l'altezza massima interna risulta essere inferiore a quella indicata nelle piantine. Di seguito a quanto appena riportato, occorrerà effettuare la variazione/aggiornamento delle planimetrie/schede catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## PATTI

L'immobile non risulta essere sottoposto a nessun tipo di vincolo; attualmente è occupato saltuariamente dai famigliari dell'esecutato.

## CONDIZIONI

Allo stato attuale, l'appartamento al piano secondo/sottotetto risulta essere in condizioni discrete, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere discrete, ad eccezione del vano scala che presenta infiltrazioni di acqua piovana.

## PARTI COMUNI

---

L'intero fabbricato, anche se interamente di proprietà dell'esecutato, risulta essere diviso in cinque subalterni distinti e pertanto presenta le seguenti parti comuni: area esterna ad uso comune di tutti i subalterni, sita al piano terra ed identificata con il foglio n.59 particella n.314 sub n.4 (B.C.N.C.); vano scala comune ai sub n.6-8-9 e identificato con il sub n.10 (B.C.N.C).

## SERVITÙ

---

Sul bene pignorato e oggetto di stima non grava nessuna tipo di servitù e nessun altro vincolo. Si precisa che tra il fabbricato con la relativa area e la viabilità comunale, vi è la particella n.315 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, pertanto sulla stessa dovrà gravare una servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, in quanto per accedere a quest'ultimo occorre attraversarla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato dalla forma irregolare e composto da un piano terra, primo e secondo/sottotetto; con precisione l'immobile è situato al piano secondo/sottotetto con accesso che avviene tramite vano scala ad uso comune posto direttamente su corte ad uso comune e viabilità pubblica. La località è denominata Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano, collegata tramite viabilità comunale alla SS 150.

Dagli elaborati progettuali, non è possibile stabilire la tipologia costruttiva delle fondazioni; la struttura dell'edificio è stata realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio intonacati; i solai di interpiano sono stati realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura in legno lamellare con manto in tegole.

I locali al piano sottotetto risultano essere esposti sui lati nord, sud e est e affacciano tutti sull'area esterna ad uso comune e di pertinenza al fabbricato; i beni sono composti da una cucina-pranzo, ampio disimpegno, tre camere da letto, bagno, w.c. e relativi balconi; si ribadisce che l'ingresso avviene tramite il vano scala ad uso comune dei sub n.6-8-9. L'altezza interna varia da un minimo di circa 1,80 ml ad un massimo di circa 2,60 ml.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco; le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, con macchie di umidità e presenza di infiltrazioni e stucature ovunque; le pavimentazioni interne come i rivestimenti dei bagni e della cucina sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato, come i pavimenti dei balconi; i sanitari dei w.c. sono in porcellana vetrificata di colore bianco. Il portone di ingresso è del tipo in alluminio di colore bianco con riquadri in vetro; le porte interne sono del tipo in legno tamburato; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con doppi vetri e presentano delle persiane sempre in alluminio e di colore bianco. Come già precisato, la porzione di fabbricato è dotata di ampia area esterna ad uso comune a tutti i subalterni, con pavimentazione in battuto di cemento e recintata sui lati sud e ovest. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario e termico; quest'ultimo ha come terminali dei termosifoni in alluminio; si precisa che se anche gli impianti non siano di vecchia realizzazione, si consiglia di effettuare una verifica ed adeguamento degli stessi.

Complessivamente le finiture esterne dell'intero fabbricato risultano essere mediocri, mentre quelle interne del piano sottotetto sono discrete come lo stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto riferito dall'esecutato, l'appartamento risulta essere libero e a disposizione dello stesso, in quanto viene utilizzato saltuariamente (qualche fine settimana) dai propri famigliari.

Da quanto reso dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, l'esecutato è residente nel medesimo Comune e il suo nucleo famigliare è composto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da quanto reso dall'Ufficio Tributi del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato non risulta essere in regola con il pagamento dei tributi locali; dall'accertamento eseguito, risulta una somma debitoria C/O SOGET pari ad € 33.711,93; nei confronti del Comune e riferito al solo immobile in oggetto, risulta una situazione debitoria pari ad € 458,00 (TARSU/TARI) ed € 207,35 (ICI/IMU) fino al 2011. Si precisa che sono ancora in corso accertamenti e pertanto la situazione debitoria sarà sicuramente oggetto di variazioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione/Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gianvito	05/08/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/11/1982	7992	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	28/10/2002	16515	4922
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/11/2002	17255	12003
		<b>Registrazione</b>			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Giulianova	15/11/2002	1209	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione era in Morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la stessa è stata regolata da testamento pubblicato dal Notaio Di Gianvito, registrato a Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,57 %

Rogante: De Galitiis Luigi

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 85198

N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834

Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05

Spese: € 4.631,00

Interessi: € 4.207,95

Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40

Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014  
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica edilizia privata del Comune di Roseto degli Abruzzi, sono emerse le seguenti concessioni edilizie riferite al fabbricato contenente il bene oggetto di stima e regolarmente rilasciate: Nulla Osta per esecuzioni opere edili, Pratica 137/1968 richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) e riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato rurale ed accessori in contrada Campo a Mare o Piane Vomano, rilasciata in data 31/08/1968. Di seguito al citato nulla osta, nonostante siano state effettuate ricerche sia a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Moglie del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Esecutato e attuale proprietario), non risultano rilasciati altri titoli edilizi.

Prima di verificare la regolarità edilizia e di analizzare tutte le opere abusive realizzate, si premette che nell'atto di compravendita del 2002, con il quale l'esecutato acquistava i beni dalla mamma, viene riportato che le opere sono state realizzate tutte antecedentemente al 1° settembre 1967, cosa non veritiera in quanto la prima concessione per la costruzione del fabbricato risale al 1968.

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

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

Tutto ciò premesso e presi in considerazione gli elaborati progettuali allegati al nulla osta del 1967, si sono riscontrate delle difformità alquanto rilevanti; con precisione il piano sottotetto era indicato negli elaborati progettuali come semplice sottotetto non accessibile e di altezze alquanto ridotte (circa 0,60 ml - circa 1,70 ml), pertanto lo stesso è stato alzato, ristrutturato e reso abitabile senza alcun titolo edilizio e quindi abusivamente; si precisa infine che l'ultima stanza sul lato sud è stata realizzata con un ampliamento che non risulta dagli elaborati progettuali, pertanto abusivamente.

In merito agli impianti, al piano secondo/sottotetto sono presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario e termico, e anche se gli stessi risultano essere di recente realizzazione (alcuni anni), si consiglia di effettuare una verifica ed un eventuale adeguamento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, dislocata su parte del piano secondo/sottotetto, risulta essere scoperta sui lati sud e ovest, mentre sul lato est confina con altro subalterno (appartamento sub 9) e sul lato nord con vano scala comune; il fabbricato con la relativa corte, confina a nord con la viabilità comunale e la particella n.315 di proprietà sempre dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, a sud ed est con la particella n.313 fabbricato commerciale di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con la particella n.595 composta di più subalterni e di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,40 mq	82,70 mq	0,90	74,43 mq	0,00 m	Sottotetto
Balcone scoperto	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,83 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>76,83 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è situata in zona periferica del Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente in Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano. I beni sono collegati al centro del Comune, dove sono ubicate numerose strutture di vario genere, mediante viabilità pubblica comunale e SS 150. L'immobile è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas).

In merito all'area esterna ad uso comune, è stata considerata nel valore commerciale attribuito al fabbricato.

In merito alle altezze, si precisa che le stesse variano da un minimo di circa 1,85 ml ad un massimo di circa 2,60 ml.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 246,68 Piano T-1-2
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 102 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 Rendita € 256,68 Piano T-1-2
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 210,71 Piano Terra
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7

		Rendita € 488,05 Piano T-1-2
Dal 01/03/2006 al 13/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 371,85 Piano Secondo

I titolari catastali attuali 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
	59	314	8	2	A2	2	4,5		371,85	Secondo	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; difatti allo stato attuale la disposizione degli spazi interni risulta essere differente, con l'ampliamento di alcune stanze, la modifica delle aperture interne ed esterne; inoltre l'altezza massima interna risulta essere inferiore a quella indicata nelle piantine. Di seguito a quanto appena riportato, occorrerà effettuare la variazione/aggiornamento delle planimetrie/schede catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## PATTI

L'immobile non risulta essere sottoposto a nessun tipo di vincolo; attualmente è occupato saltuariamente dai famigliari dell'esecutato.

## CONDIZIONI

Allo stato attuale, l'appartamento al piano secondo/sottotetto risulta essere in condizioni discrete, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere discrete, ad eccezione del vano scala che presenta infiltrazioni di acqua piovana.

## PARTI COMUNI

---

L'intero fabbricato, anche se interamente di proprietà dell'esecutato, risulta essere diviso in cinque subalterni distinti e pertanto presenta le seguenti parti comuni: area esterna ad uso comune di tutti i subalterni, sita al piano terra ed identificata con il foglio n.59 particella n.314 sub n.4 (B.C.N.C.); vano scala comune ai sub n.6-8-9 e identificato con il sub n.10 (B.C.N.C).

## SERVITÙ

---

Sul bene pignorato e oggetto di stima non grava nessuna tipo di servitù e nessun altro vincolo. Si precisa che tra il fabbricato con la relativa area e la viabilità comunale, vi è la particella n.315 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, pertanto sulla stessa dovrà gravare una servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, in quanto per accedere a quest'ultimo occorre attraversarla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato dalla forma irregolare e composto da un piano terra, primo e secondo/sottotetto; con precisione l'immobile è situato al piano secondo/sottotetto con accesso che avviene tramite vano scala ad uso comune posto direttamente su corte ad uso comune e viabilità pubblica. La località è denominata Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano, collegata tramite viabilità comunale alla SS 150.

Dagli elaborati progettuali, non è possibile stabilire la tipologia costruttiva delle fondazioni; la struttura dell'edificio è stata realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio intonacati; i solai di interpiano sono stati realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura in legno lamellare con manto in tegole.

I locali al piano sottotetto risultano essere esposti sui lati sud e ovest, e affacciano tutti sull'area esterna ad uso comune e di pertinenza al fabbricato; i beni sono composti da una cucina-pranzo, ampio disimpegno, due camere da letto, bagno e relativi balconi; si ribadisce che l'ingresso avviene tramite il vano scala ad uso comune dei sub n.6-8-9. L'altezza interna varia da un minimo di circa 1,85 ml ad un massimo di circa 2,60 ml.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco; le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, con macchie di umidità e presenza di infiltrazioni e stucature ovunque; le pavimentazioni interne come i rivestimenti dei bagni e della cucina sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato, come i pavimenti dei balconi; i sanitari dei w.c. sono in porcellana vetrificata di colore bianco. Il portone di ingresso è del tipo in alluminio di colore bianco con riquadri in vetro; le porte interne sono del tipo in legno tamburato; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con doppi vetri e presentano delle persiane sempre in alluminio e di colore bianco. Come già precisato, la porzione di fabbricato è dotata di ampia area esterna ad uso comune a tutti i subalterni, con pavimentazione in battuto di cemento e recintata sui lati sud e ovest. Sono presenti l'impianto elettrico e idrico sanitario, no quello termico; si precisa che se anche gli impianti non siano di vecchia realizzazione, si consiglia di effettuare una verifica ed adeguamento degli stessi.

Complessivamente le finiture esterne dell'intero fabbricato risultano essere mediocri, mentre quelle interne del piano sottotetto sono discrete come lo stato di manutenzione.

L'immobile risulta libero

Da quanto riferito dall'esecutato, l'appartamento risulta essere libero e a disposizione dello stesso, in quanto viene utilizzato saltuariamente (qualche fine settimana) dai propri famigliari.

Da quanto reso dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, l'esecutato è residente nel medesimo Comune e il suo nucleo familiare è composto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da quanto reso dall'Ufficio Tributi del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato non risulta essere in regola con il pagamento dei tributi locali; dall'accertamento eseguito, risulta una somma debitoria C/O SOGET pari ad € 33.711,93; nei confronti del Comune e riferito al solo immobile in oggetto, risulta una situazione debitoria pari ad € 458,00 (TARSU/TARI) ed € 1.332,21(ICI/IMU) fino al 2011. Si precisa che sono ancora in corso accertamenti e pertanto la situazione debitoria sarà sicuramente oggetto di variazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione/Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gianvito	05/08/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/11/1982	7992	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/10/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Teresa De Rosa	28/10/2002			16515	4922
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Teramo	19/11/2002			17255	12003
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Giulianova	15/11/2002			1209	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione era in Morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la stessa è stata regolata da testamento pubblicato dal Notaio Di Gianvito, registrato a Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 05/04/2006  
Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,57 %  
Rogante: De Galitiis Luigi  
Data: 28/03/2006  
N° repertorio: 85198  
N° raccolta: 16163
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.161,05  
Spese: € 4.631,00  
Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40  
Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73  
Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 15/07/2014  
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica edilizia privata del Comune di Roseto degli Abruzzi, sono emerse le seguenti concessioni edilizie riferite al fabbricato contenente il bene oggetto di stima e regolarmente rilasciate: Nulla Osta per esecuzioni opere edili, Pratica 137/1968 richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) e riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato rurale ed accessori in contrada Campo a Mare o Piane Vomano, rilasciata in data 31/08/1968. Di seguito al citato nulla osta, nonostante siano state effettuate ricerche sia a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Moglie del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Esecutato e attuale proprietario), non risultano rilasciati altri titoli edilizi.

Prima di verificare la regolarità edilizia e di analizzare tutte le opere abusive realizzate, si premette che nell'atto di compravendita del 2002, con il quale l'esecutato acquistava i beni dalla mamma, viene riportato che le opere sono state realizzate tutte antecedentemente al 1° settembre 1967, cosa non veritiera in quanto la prima concessione per la costruzione del fabbricato risale al 1968.

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

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

Tutto ciò premesso e presi in considerazione gli elaborati progettuali allegati al nulla osta del 1967, si sono riscontrate delle difformità alquanto rilevanti; con precisione il piano sottotetto era indicato negli elaborati progettuali come semplice sottotetto non accessibile e di altezze alquanto ridotte (circa 0,60 ml - circa 1,70 ml), pertanto lo stesso è stato alzato, ristrutturato e reso abitabile senza alcun titolo edilizio e quindi abusivamente.

In merito agli impianti, al piano secondo/sottotetto sono presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario e termico, e anche se gli stessi risultano essere di recente realizzazione (alcuni anni), si consiglia di effettuare una verifica ed un eventuale adeguamento.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Mini Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da una scala esterna ad uso esclusivo posta sul lato est del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## CONFINI

La porzione di fabbricato, dislocata su parte del piano primo, risulta essere scoperta sui lati sud, est ed ovest, mentre confina con altro subalterno sul lato nord (sub n.6); il fabbricato con la relativa corte, confina a nord con la viabilità comunale e la particella n.315 di proprietà sempre dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, a sud ed est con la particella n.313 fabbricato commerciale di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con la particella n.595 composta di più subalterni e di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,80 mq	67,70 mq	0,90	60,93 mq	3,05 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva: 60,93 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è situata in zona periferica del Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente in Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano. I beni sono collegati al centro del Comune, dove sono ubicate numerose strutture di vario genere, mediante viabilità pubblica comunale e SS 150. L'immobile è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas).

In merito all'area esterna ad uso comune, è stata considerata nel valore commerciale attribuito al fabbricato.

In merito alle altezze, si precisa che sono ovunque pari a circa 3,05 ml.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 246,68 Piano T-1-2
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 102 Rendita € 179,11 Piano Terra
Dal 28/10/2002 al 08/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 102 Rendita € 256,68 Piano T-1-2
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 210,71 Piano Terra
Dal 08/07/2003 al 01/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 314, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano T-1-2

Dal 01/03/2006 al 13/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 314, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 165,27 Piano Primo
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali attuali 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
	59	314	7	2	A2	2	2		165,27	Primo	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; difatti allo stato attuale, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre una stanza che catastalmente risulta annessa sub n.6, in realtà fa parte dell'appartamento oggetto della presente stima. La sagoma esterna risulta essere difforme per la realizzazione di un piccolo cucinino sul lato ovest. L'altezza interna è pari a 3,05 ml e non a 3,15 ml come indicato nelle piantine catastali. Di seguito a quanto appena riportato, occorrerà effettuare una variazione della sagoma del fabbricato e la variazione/aggiornamento delle planimetrie/schede catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Dai certificati di residenza e dello stato di famiglia, rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente nel Comune di Morro D'Oro in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la sua famiglia è composta dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; inoltre dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato risultava essere coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di seguito separato dalla stessa.

## PATTI

L'immobile non risulta essere sottoposto a nessun tipo di vincolo; attualmente è occupato saltuariamente dai famigliari dell'esecutato.

## CONDIZIONI

Allo stato attuale, l'appartamento al piano primo risulta essere in condizioni discrete, anche se le finiture interne ed esterne risultano essere di vecchia fattura e vi è la presenza di alcune macchie di umidità. Si precisa inoltre che la porzione di fabbricato non è dotata di impianto termico per il riscaldamento.

## PARTI COMUNI

---

L'intero fabbricato, anche se interamente di proprietà dell'esecutato, risulta essere diviso in cinque subalterni distinti e pertanto presenta le seguenti parti comuni: area esterna ad uso comune di tutti i subalterni, sita al piano terra ed identificata con il foglio n.59 particella n.314 sub n.4 (B.C.N.C.); La scala esterna di accesso è di proprietà esclusiva.

## SERVITÙ

---

Sul bene pignorato e oggetto di stima non grava nessuna tipo di servitù e nessun altro vincolo. Si precisa che tra il fabbricato con la relativa area e la viabilità comunale, vi è la particella n.315 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione, pertanto sulla stessa dovrà gravare una servitù di passaggio a favore del bene oggetto di stima, in quanto per accedere a quest'ultimo occorre attraversarla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un fabbricato dalla forma irregolare e composto da un piano terra, primo e secondo/sottotetto; con precisione l'immobile è situato al piano primo con accesso che avviene tramite scala esterna ad uso esclusivo e posta direttamente su corte ad uso comune. La località è denominata Contrada Molino Sant'Antimo - Località Piane Vomano, collegata tramite viabilità comunale alla SS 150.

Dagli elaborati progettuali, non è possibile stabilire la tipologia costruttiva delle fondazioni; la struttura dell'edificio è stata realizzata in muratura portante con blocchi di laterizio intonacati; i solai di interpiano sono stati realizzati in latero-cemento, mentre il solaio di copertura in legno lamellare con manto in tegole.

I locali al piano primo risultano essere esposti sui lati sud, est e ovest e affacciano tutti sull'area esterna ad uso comune e di pertinenza al fabbricato; i beni sono composti da una cucina pranzo, soggiorno, anti w.c. e w.c., camera e scala esterna di accesso. L'altezza interna è pari a circa 3,05 ml ovunque.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colore bianco; le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, con macchie di umidità e presenza di infiltrazioni e stuccature ovunque; le pavimentazioni interne come i rivestimenti dei bagni, sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato; i sanitari dei w.c. sono in porcellana vetrificata di colore bianco. Il portone di ingresso è del tipo in alluminio di colore bianco con riquadri in vetro; le porte interne sono del tipo in legno tamburato; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con doppi vetri e presentano delle persiane sempre in alluminio e di colore bianco. Come già precisato, la porzione di fabbricato è dotata di ampia area esterna ad uso comune a tutti i subalterni, con pavimentazione in battuto di cemento e recintata sui lati sud e ovest. Sono presenti solamente l'impianto elettrico e idrico sanitario, e anche se non di vecchia realizzazione, si consiglia di effettuare una verifica e adeguamento degli stessi secondo le vigenti normative.

Complessivamente le finiture esterne ed interne del piano primo, risultano essere discrete anche se di vecchia fattura, e anche lo stato di manutenzione è discreto; non si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta essere libero e occupato saltuariamente dai famigliari dell'esecutato (qualche fine settimana), e pertanto a disposizione dello stesso.

Da quanto reso dall'ufficio anagrafe del Comune di Morro D'Oro, l'esecutato è residente nel medesimo Comune e il suo nucleo famigliare è composto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da quanto reso dall'Ufficio Tributi del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'esecutato non risulta essere in regola con il pagamento dei tributi locali; dall'accertamento eseguito, risulta una somma debitoria C/O SOGET pari ad € 33.711,93; nei confronti del Comune e riferito al solo immobile in oggetto, risulta una situazione debitoria pari ad € 656,00 (TARSU/TARI) ed € 84,39 (ICI/IMU) fino al 2011. Si precisa che sono ancora in corso accertamenti e pertanto la situazione debitoria sarà sicuramente oggetto di variazioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1981 al 28/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione/Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Gianvito	05/08/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	02/11/1982	7992	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2002 al 11/04/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Teresa De Rosa	28/10/2002	16515	4922
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	19/11/2002	17255	12003

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	15/11/2002	1209	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione era in Morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* marito della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la stessa è stata regolata da testamento pubblicato dal Notaio Di Gianvito, registrato a Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto a Teramo il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 13/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,57 %

Rogante: De Galitiis Luigi

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 85198

N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834

Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05

Spese: € 4.631,00

Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00

Spese: € 5.218,40

Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 987

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013

Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206

Quota: 1/1

Importo: € 90.620,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.310,48

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 12/02/2013

N° repertorio: 121

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014

Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica edilizia privata del Comune di Roseto degli Abruzzi, sono emerse le seguenti concessioni edilizie riferite al fabbricato contenente il bene oggetto di stima e regolarmente rilasciate: Nulla Osta per esecuzioni opere edili, Pratica 137/1968 richiesta dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre dell'esecutato) e riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato rurale ed accessori in contrada Campo a Mare o Piane Vomano, rilasciata in data 31/08/1968. Di seguito al citato nulla osta, nonostante siano state effettuate ricerche sia a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Moglie del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Esecutato e attuale proprietario), non risultano rilasciati altri titoli edilizi.

Prima di verificare la regolarità edilizia e di analizzare tutte le opere abusive realizzate, si premette che nell'atto di compravendita del 2002, con il quale l'esecutato acquistava i beni dalla mamma, viene riportato che le opere sono state realizzate tutte antecedentemente al 1° settembre 1967, cosa non veritiera in quanto la prima concessione per la costruzione del fabbricato risale al 1968.

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

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

Tutto ciò premesso e presi in considerazione gli elaborati progettuali allegati al nulla osta del 1967, si sono riscontrate delle difformità rilevanti; con precisione l'intero mini appartamento fa parte di un ampliamento da cielo a terra non riportato negli elaborati e realizzato senza alcuna autorizzazione, pertanto completamente abusivo.

In merito agli impianti, al piano primo sono presenti l'impianto elettrico e idrico sanitario, non quello termico; anche se gli stessi non risultano essere di vecchia realizzazione, si consiglia di effettuare la verifica e l'eventuale adeguamento degli stessi.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano terra e adibita ad ufficio con i relativi accessori, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso direttamente su via pubblica tramite corte comune. I locali sono dotati di area esterna ad uso comune di tutto il fabbricato, con accessi posti sul lato est. Si precisa che parte dei locali sono adibiti a civile abitazione, con precisione sono stati ricavati due piccoli appartamenti utilizzati dai famigliari dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 135.000,00 Rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è stato effettuato un abbattimento pari al 30%, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili, degli interventi di manutenzione, delle opere abusive realizzate e dell'adeguamento degli impianti, con i relativi costi che ne conseguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Ufficio Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano	184,30 mq	1.050,00 €/mq	€ 193.515,00	100,00	€ 135.000,00
Totale lotto:					€ 135.000,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato

nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 93.000,00 Rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è stato effettuato un abbattimento pari al 15%, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili, degli interventi di manutenzione, delle opere abusive realizzate e dell'adeguamento degli impianti, con i relativi costi che ne conseguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant' Antimo - Piane Vomano	104,38 mq	1.050,00 €/mq	€ 109.599,00	100,00	€ 93.000,00
Totale lotto:					€ 93.000,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant' Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 63.000,00 Rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è stato effettuato un abbattimento pari al 30%, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili, degli eventuali interventi di manutenzione, delle opere abusive realizzate e dell'adeguamento degli impianti, con i relativi costi che ne conseguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant' Antimo - Piane Vomano	90,26 mq	1.000,00 €/mq	€ 90.260,00	100,00	€ 63.000,00
Totale lotto:					€ 63.000,00

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 54.000,00 Rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è stato effettuato un abbattimento pari al 30%, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili, degli eventuali interventi di manutenzione, delle opere abusive realizzate e dell'adeguamento degli impianti, con i relativi costi che ne conseguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano	76,83 mq	1.000,00 €/mq	€ 76.830,00	100,00	€ 54.000,00
Totale lotto:					€ 54.000,00

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Mini Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da una scala esterna ad uso esclusivo posta sul lato est del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 45.000,00 Rispetto al valore commerciale in una libera contrattazione di mercato, è stato effettuato un abbattimento pari al 30%, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili, degli eventuali interventi di manutenzione, delle opere abusive realizzate e dell'adeguamento degli impianti, con i relativi costi che ne conseguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Mini Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant' Antimo - Piane Vomano	60,93 mq	1.050,00 €/mq	€ 63.976,50	100,00	€ 45.000,00
Totale lotto:					€ 45.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che nei confronti dell'esecutato, vi sono due procedure fallimentari di seguito elencate:

N.17/2015 Reg. Fall. a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procedura a carico della società gestita dall'esecutato;

N.39/2013 Reg. Fall. a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, L.R. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Allo stato attuale le procedure non hanno ancora aggredito i beni oggetto della presente stima.

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

Colledara, li 15/04/2015

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza immobili (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto della zona
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla osta per opere edili
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 23/02/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comodato gratuito Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Ufficio Tributi (Aggiornamento al 26/03/2015)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili (Aggiornamento al 13/04/2015)

- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo e altro
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale della zona
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico immobili
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale Lotto 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale Lotto 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale Lotto 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico Lotto 1 (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico Lotto 2 (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico Lotto 3 (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico Lotto 4 (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico Lotto 5 (Aggiornamento al 13/04/2015)
- ✓ N° 1 Foto - Riepilogo fotografie
- ✓ N° 5 Foto - Foto esterne
- ✓ N° 5 Foto - Foto Lotto 1
- ✓ N° 5 Foto - Foto Lotto 2
- ✓ N° 5 Foto - Foto Lotto 3
- ✓ N° 5 Foto - Foto Lotto 4
- ✓ N° 5 Foto - Foto Lotto 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo planimetrie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano  
Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano terra e adibita ad ufficio con i relativi accessori, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso direttamente su via pubblica tramite corte comune. I locali sono dotati di area esterna ad uso comune di tutto il fabbricato, con accessi posti sul lato est. Si precisa che parte dei locali sono adibiti a civile abitazione, con precisione sono stati ricavati due piccoli appartamenti utilizzati dai famigliari dell'esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano  
Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano  
Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli

Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

#### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Mini Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da una scala esterna ad uso esclusivo posta sul lato est del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi, l'area su cui è collocato l'intero fabbricato, ricade in Zona B sottozona B4 completamento frazioni, e regolata dall'art. 22 delle NTA. Sono previste edificazioni di nuovi edifici a carattere prevalentemente residenziale e interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq, altezza massima edificio 10,50 ml. Per gli altri indici si rimanda alle norme tecniche.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	184,30 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale, tutti i locali al piano terra risultano essere in condizioni discrete, anche se le finiture interne ed esterne risultano essere non di buona fattura e vi è la presenza di umidità lungo le pareti interne e di infiltrazioni. Come già precedentemente anticipato, i locali ad uso ufficio sono sottoposti a contratto di comodato gratuito, e sono utilizzati dall'esecutato e dal fratello, unitamente alla propria famiglia, come i locali adibiti a civile abitazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano terra e adibita ad ufficio con i relativi accessori, di proprietà del sig. **** Omissis ****, con accesso direttamente su via pubblica tramite corte comune. I locali sono dotati di area esterna ad uso comune di tutto il fabbricato, con accessi posti sul lato est. Si precisa che parte dei locali sono adibiti a civile abitazione, con precisione sono stati ricavati due piccoli appartamenti utilizzati dai famigliari dell'esecutato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,38 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale, l'appartamento al piano primo risulta essere in condizioni mediocri, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere di vecchia fattura e vi è la presenza di alcune macchie di umidità. Si precisa inoltre che la porzione di fabbricato non è dotata di impianto termico per il riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. **** Omissis ****, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 3**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,26 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale, l'appartamento al piano secondo/sottotetto risulta essere in condizioni discrete, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere discrete, ad eccezione del vano scala che presenta infiltrazioni di acqua piovana.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. **** Omissis ****, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 4**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	76,83 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale, l'appartamento al piano secondo/sottotetto risulta essere in condizioni discrete, e anche le finiture interne ed esterne risultano essere discrete, ad eccezione del vano scala che presenta infiltrazioni di acqua piovana.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano secondo/sottotetto e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. **** Omissis ****, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da vano scala comune posto sul lato nord del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 5**

<b>Bene N° 5 - Mini Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Roseto degli Abruzzi (TE) - Contrada Molino Sant'Antimo - Piane Vomano

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 314, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,93 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale, l'appartamento al piano primo risulta essere in condizioni discrete, anche se le finiture interne ed esterne risultano essere di vecchia fattura e vi è la presenza di alcune macchie di umidità. Si precisa inoltre che la porzione di fabbricato non è dotata di impianto termico per il riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di fabbricato sita al piano primo e adibita a civile abitazione, di proprietà del sig. *** Omissis ***, con accesso che avviene dall'area esterna ad uso comune e collegata alla viabilità comunale; con presione l'ingresso è garantito da una scala esterna ad uso esclusivo posta sul lato est del fabbricato. Come già precisato, l'intero fabbricato è dotato di ampia area esterna che lo circonda ed è ad uso comune di tutti i subalterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

ASTE GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA MOLINO  
SANT'ANTIMO - PIANE VOMANO**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,57 %

Rogante: De Galitiis Luigi

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 85198

N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 30/08/2010

Reg. gen. 14458 - Reg. part. 3867

Quota: 1/1

Importo: € 40.891,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.445,83

Percentuale interessi: 6,835 %

Rogante: EQUITALIA PRAGMA SPA

Data: 27/08/2010

N° repertorio: 1190

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 5.218,40

Interessi: € 14.781,60

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05

Spese: € 4.631,00

Interessi: € 4.207,95

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 02/10/2012

N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013

Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206

Quota: 1/1

Importo: € 90.620,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.310,48

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 12/02/2013

N° repertorio: 121

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014

Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA  
MOLINO SANT'ANTIMO - PIANE VOMANO**

---

### Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,57 %  
Rogante: De Galitiis Luigi  
Data: 28/03/2006  
N° repertorio: 85198  
N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a norma art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 24/05/2010  
Reg. gen. 8426 - Reg. part. 2325  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.074,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.037,33  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Rogante: SOGET SPA  
Data: 06/05/2010

N° repertorio: 401757/1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40  
Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05  
Spese: € 4.631,00  
Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206

Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014  
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA  
MOLINO SANT'ANTIMO - PIANE VOMANO****Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006  
Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,57 %  
Rogante: De Galitiis Luigi  
Data: 28/03/2006  
N° repertorio: 85198  
N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40  
Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.161,05

Spese: € 4.631,00

Interessi: € 4.207,95

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 02/10/2012

N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013

Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206

Quota: 1/1

Importo: € 90.620,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.310,48

Rogante: Equitalia Centro SPA

Data: 12/02/2013

N° repertorio: 121

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014

Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA  
MOLINO SANT'ANTIMO - PIANE VOMANO**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 175.000,00  
Percentuale interessi: 4,57 %  
Rogante: De Galitiis Luigi  
Data: 28/03/2006  
N° repertorio: 85198  
N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 5.218,40  
Interessi: € 14.781,60  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 24/09/2012  
N° repertorio: 987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.161,05  
Spese: € 4.631,00  
Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014

Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - CONTRADA  
MOLINO SANT'ANTIMO - PIANE VOMANO**

---

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

Iscritto a Teramo il 05/04/2006

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

Importo: € 525.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,57 %

Rogante: De Galitiis Luigi

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 85198

N° raccolta: 16163

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14306 - Reg. part. 1833

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 5.218,40

Interessi: € 14.781,60

Percentuale interessi: 4,106 %

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 987

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14307 - Reg. part. 1834

Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.161,05  
Spese: € 4.631,00  
Interessi: € 4.207,95  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 02/10/2012  
N° repertorio: 1014

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo art.77 DPR 602/73

Iscritto a Teramo il 15/02/2013  
Reg. gen. 2317 - Reg. part. 206  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.620,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.310,48  
Rogante: Equitalia Centro SPA  
Data: 12/02/2013  
N° repertorio: 121

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 15/07/2014  
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 6286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura