

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Calzetta Berardo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****
contro
**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.408,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina su un lato con il vano scala condominiale e con il sub. 10. Il fondaco confina con corridoio condominiale, Via G. Galilei a mezzo distacchi ed altri sub. p.lla 210. Il garage/fondaco confina con corridoio condominiale, Via Michelangelo ed altri sub. p.lla 210.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,89 m	terzo
Ripostigli sottotetto	14,00 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	1,10 m	terzo
Terrazzini a livello	24,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	terzo
Fondaco	9,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	2,86 m	Seminterrato
Garage/Fondaco	27,00 mq	30,00 mq	0,33	9,90 mq	2,86 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				109,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2023 al 29/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 210, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 383,47 Piano Terzo

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

INCARICO

All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Calzetta Berardo, con studio in Via Mario Capuani, 84 - 64100 - Teramo (TE), email berardo@metrastudio.net, PEC berardo.calzetta@geopec.it, Tel. 0861 248567, Fax 0861 248567, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei n. 100, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.6966, 13.7900)

DESCRIZIONE

Appartamento mansardato ubicato al piano terzo con annessi fondaco e garage al piano seminterrato appartenenti ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio edificato negli anni 1977/1979.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei n. 100, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	210	11	1	A2	2	5,5	100 mq	383,47 €	Terzo	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	210				Ente Urbano		00.05.80 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) non è conforme allo stato di fatto. Per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospettiva nel lato Sud-Ovest e per la realizzazione della tramezzatura nel locale Garage/Fondaco.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in mediocre stato conservativo/manutentivo, necessita di manutenzione straordinaria alla pavimentazione in legno; tinteggiatura completa previa sanificazione delle efflorescenze; revisione del generatore di calore e degli impianti tecnologici; posa in opera delle persiane in alluminio mancanti manutenzione straordinaria agli infissi interni. Il fondaco ed il garage sono in sufficiente stato conservativo. Nel soffitto del fondaco è presente una macchia da umidità da infiltrazione sanata con intervento condominiale.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (luce, acqua, gas, telefonico, video citofono condominiale) allacciati alle pubbliche utenze ad eccezione dell'impianto telefonico. Il fondaco è dotato di impianto elettrico. Il Garage/fondaco è dotato di impianto elettrico e di punto idrico con lavandino.

Risulta occupato dell'esecutato unitamente alla famiglia.

PARTI COMUNI

In base al vigente Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro-tempore, le parti comuni sono indicate all'Art. 2 - PARTI, COSE ED IMPIANTI DI PROPRIETÀ E D'USO COMUNE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI I CONDOMINI del medesimo, ovvero, sono di proprietà e d'uso comune ed indivisibile tra tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio e quello annesso scoperto, il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, tutti i muri maestri e le opere di fondazione, tutti i muri maestri e le opere necessarie alla statica dell'intero edificio, il locale dell'autoclave, il portone d'ingresso, la scalinata, i relativi impianti, le coperture, la rete di fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti da cui si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive; gli impianti dell'acqua, della luce, anche questi fino ai punti da cui si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive ad ogni altra parte comune di cui tratta l'art. 1117 del C.C. vigente.

L'area condominiale è distinta e deve distinguersi in C.T. secondo il tipo di frazionamento n. 16217/1972, al foglio 45 n. 181/b e secondo il tipo di fraz. n. 28/1974, al foglio 45 n. 210 e 211.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e da quanto risultante nei Registri della pubblicità immobiliare non sono state rilevate servitù, censi, livelli ed usi civici ad eccezione della presenza della cabina ENEL che non risulta condominiale (Art. 3 Reg. Cond.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente stima appartiene ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio edificato negli anni 1977/1979.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio e solai interpiano in latero-cemento. Il tetto è a padiglione con struttura e gronde aggettanti in cemento armato. L'architettura è tipica delle costruzioni risalenti agli anni '70 di forma rettangolare con prospetti lineari senza giochi di volume.

E' composto da un piano seminterrato dove sono ubicati i fondaci, garages e spazi condominiali e da tre piani fuori terra dove sono dislocati gli appartamenti.

Il collegamento verticale dei piani è assicurato da una scala interna dotata di ascensore avente accesso diretto da Via Galileo Galilei. E' opportuno precisare che, l'ascensore collega a quota intermedia il piano seminterrato, i piani primo e secondo ad esclusione del piano terzo.

L'accesso al garage è diretto su Via Michelangelo (parallela di Via G. Galilei), tramite una porta interna si accede agli spazi condominiali ed alla scalinata interna al fabbricato.

L'appartamento (mansardato) è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura "open space" direttamente collegati a due terrazzini a livello, un disimpegno privo di finestre, due camere da letto direttamente collegate a rispettivi terrazzini a livello, un bagno completo di tutti gli accessori dotato di vasca e doccia. Nei detti terrazzini sono presenti ripostigli sottotetto ricavati, in assenza di titolo edilizio, tra la tamponatura perimetrale dell'appartamento e la linea di gronda. Le pareti sono tinteggiate con idropittura, l'angolo cottura è in parte piastrellato, le pareti del bagno sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione del soggiorno e camere da letto è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro dotate in parte di persiane in alluminio (non sono presenti le persiane nelle due finestre del soggiorno ed in quella del bagno). L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione a collettore ed elementi radianti metallici "a



pietra". Il generatore di calore è del tipo a condensazione alimentato a gas-metano non sono presenti libretto di impianto e rapporti di controllo. Gli impianti (idrico/elettrico/scarichi) sono funzionanti non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità. Nei terrazzini a livello sono presenti delle schermature solari retrattili il cui telo protettivo è divelto necessita di sostituzione completa unitamente alle zanzariere presenti. Nel soggiorno è presente un camino con canna fumaria bloccata come riferito dall'esecutato.

L'esposizione è su tre lati (Sud-Est/Sud-Ovest/Nord-Ovest) con vista panoramica e buona luminosità.

Il locale fondaco è composto da un unico ambiente di forma rettangolare con porta in lamiera metallica, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate "a civile" ed in parte in cemento armato. E' dotato di finestra ed asole a soffitto per l'aerazione dei locali confinanti.

Il locale garage è stato diviso da una tramezzatura in cartongesso, in assenza di titolo edilizio, per la realizzazione di un locale di deposito. La porta di accesso dalla strada pubblica, posta a quota inferiore di quest'ultima è in lamiera del tipo basculante, la pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono intonacate "a civile" tinteggiate con idropittura. E' dotato di punto idrico con lavandino. Tramite una porta interna in lamiera si accede agli spazi interni condominiali quindi al vano scala. La rampa di accesso sia per dimensioni che per pendenza e raccordo con la sede stradale (Via Michelangelo) consente un utilizzo limitato ad autovetture di piccola cilindrata e caratteristiche tali da superare il detto dislivello.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è occupata dall'esecutato unitamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 29/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/12/2003
Reg. gen. 19620 - Reg. part. 3225
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante: ****
Data: 02/12/2003
N° repertorio: 203995
N° raccolta: 34944
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 09/11/2023
Reg. gen. 17961 - Reg. part. 1730
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante: ****
Data: 02/12/2003
N° repertorio: 203995
N° raccolta: 34944
Note: Formalità di riferimento 3225 r.p. del 03/12/2003

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/05/2025
Reg. gen. 8936 - Reg. part. 6729
Quota: 1/1

Annotazioni a iscrizioni

- **surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater c.3 del DL 385/1993**

Iscritto a Teramo il 02/02/2012

Reg. gen. 2215 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Note: formalità successiva 1730 r.p. del 09/11/2023

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza ed il sedime del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura, per l'intera superficie, ricadono in zona urbanistica definita "Zona C1 - Zona di espansione attuate o in corso di attuazione" nel vigente Piano Regolatore della Città di Teramo. Gli interventi edilizi in tale zona sono disciplinati dall'art. VIII.3 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi del Comune di Teramo, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato ed interessato dai seguenti titoli edilizi.

Concessione Edilizia n. 1920 del 21/06/1977 rilasciata a
13/11/1979 rilasciata alla '

successiva variante n. 601 del
a seguito voltura del titolo originario.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 12/12/1979 con certificato n. 1266/A fascicolo n. 81.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Teramo non sono emersi ulteriori titoli edilizi.

Dal confronto dello "stato di fatto" dell'unità immobiliare oggetto di procedura con i titoli edilizi, non sussiste corrispondenza edilizia oltre a minime variazioni geometriche rientranti nelle tolleranze.

Nello specifico.

APPARTAMENTO - Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, modifica del prospetto Sud-Ovest (realizzazione di due finestre anziché tre) e realizzazione dei ripostigli sottotetto.

GARAGE/FONDACO - Realizzazione di una tramezzatura in cartongesso a divisione dell'originario garage/fondaco previsto in progetto.

Dette difformità edilizie sono regolarizzabili urbanisticamente mediante specifica pratica edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. o in alternativa mediante messa in pristino a scelta dell'eventuale aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e DM 236/1989), si precisa che, il fabbricato è stato costruito e dichiarato agibile/abitabile in data antecedente l'entrata in vigore di tale normativa, e, che, l'unità immobiliare oggetto di stima risponde ai requisiti di "adattabilità", ovvero, la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di

renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rimanda la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al decreto di trasferimento dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La quota millesimale di proprietà, tabella "A", dell'unità immobiliare oggetto di procedura è pari a millesimi 104,00 mentre la quota millesimale relativa alla scala ed ascensore, tabella "B" è pari a millesimi 159,00.

Dalla documentazione acquisita dall'amministratore pro-tempore del condominio non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni dell'edificio. L'amministratore ha riferito di infiltrazioni all'appartamento sottostante ed al vano scala condominiale riconducibili ai due terrazzini a livello del vano soggiorno. A seguito sopralluogo del 22/07/2025 con il custode Giudiziario sono stati ispezionati i vani sottostanti riscontrando che tale fenomeno lamentato non era in atto ed essendo i terrazzini a livello, di copertura, l'eventuale problematica dovrà essere affrontata in sede condominiale.

Dal bilancio di previsione per l'esercizio ordinario 2025 (dal 01/01/2025-31/12/2025) le spese attinenti l'unità immobiliare in questione sono pari ad € 756,60 mentre la morosità relativa all'esercizio 2024 è pari ad € 1.555,64.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei n. 100, piano 3
Appartamento mansardato ubicato al piano terzo con annessi fondaco e garage al piano seminterrato appartenenti ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio edificato negli anni 1977/1979.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 210, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 210, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 131.760,00

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

L'immobile è ubicato nel centro della Frazione di San Nicolò a Tordino dotata di tutti i servizi, strutture ed infrastrutture, attività commerciali di tipo diffuso, istituti di credito, supermercati, strutture ricettive alberghiere, bar, ristoranti etc..

San Nicolò a Tordino rappresenta la frazione più popolosa del Comune di Teramo sviluppata dagli anni 1970 con buona vivibilità e ben collegata alla rete infrastrutturale. L'unità immobiliare oggetto di procedura, dista circa 9 Km. dal Centro della Città di Teramo, circa 16 Km. dal Comune di Giulianova (fascia costiera Adriatica), circa 300 mt. dalla Stazione Ferroviaria Teramo-Giulianova, circa 700 mt. dall'ingresso alla Superstrada Teramo-mare, circa 3,00 Km. al Centro Commerciale Gran Sasso, circa 2 Km. dal nucleo industriale della città di Teramo.

Ai fini della stima,

- in prima analisi è stato definito "l'ambito di mercato" al fine di individuare immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili riferiti a recenti compravendite effettuate nel periodo 2024/2025. Tale "ambito di mercato" è stato definito nella zona centrale dell'abitato di San Nicolò a Tordino.

Da ciò, con accesso alla banca dati catastale e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati gli immobili con medesima rendita catastale e simile consistenza. Dalla ricerca non sono emersi elementi comparabili utili.

- in seconda analisi è stata effettuata una ricerca presso portali immobiliari ed operatori economici del settore nella zona di ubicazione. Da tale ricerca è emerso che la tendenza è quella di riferire le stime a valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, che in linea generale può attestarsi in €/mq. 1.100,00/1.300,00 e per gli accessori applicati dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche costruttive e tipologia del fabbricato.

Pertanto, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e dati metrici, applicati i coefficienti di differenziazione/riduzione, viene attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie pari ad € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via	109,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 131.760,00	100,00%	€ 131.760,00

Galileo Galilei n. 100, piano 3					
Valore di stima:					€ 131.760,00

Valore di stima: € 131.760,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per "assenza di garanzia per vizi del bene venduto"	20,00	%
Deprezzamento per "regolarizzazione edilizia e catastale"	3000,00	€

Valore finale di stima: € 102.408,00

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

Teramo, li 30/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Calzetta Berardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Visure Ipo-Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Inquadramento catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Titoli Edilizi - Abitabilità
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Rappresentazione grafica
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Documentazione condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei n. 100, piano 3
Appartamento mansardato ubicato al piano terzo con annessi fondaco e garage al piano seminterrato appartenenti ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio edificato negli anni 1977/1979.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 210, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 210, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di pertinenza ed il sedime del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura, per l'intera superficie, ricadono in zona urbanistica definita "Zona C1 - Zona di espansione attuate o in corso di attuazione" nel vigente Piano Regolatore della Città di Teramo. Gli interventi edilizi in tale zona sono disciplinati dall'art. VIII.3 delle norme tecniche di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 102.408,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.408,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Galileo Galilei n. 100, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 210, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 210, Qualità Ente Urbano	Superficie	109,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in mediocre stato conservativo/manutentivo, necessita di manutenzione straordinaria alla pavimentazione in legno; tinteggiatura completa previa sanificazione delle efflorescenze; revisione del generatore di calore e degli impianti tecnologici; posa in opera delle persiane in alluminio mancanti manutenzione straordinaria agli infissi interni. Il fondaco ed il garage sono in sufficiente stato conservativo. Nel soffitto del fondaco è presente una macchia da umidità da infiltrazione sanata con intervento condominiale. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (luce, acqua, gas, telefonico, video citofono condominiale) allacciati alle pubbliche utenze ad eccezione dell'impianto telefonico. Il fondaco è dotato di impianto elettrico. Il Garage/fondaco è dotato di impianto elettrico e di punto idrico con lavandino. Risulta occupato dell'esecutato unitamente alla famiglia.		
Descrizione:	Appartamento mansardato ubicato al piano terzo con annessi fondaco e garage al piano seminterrato appartenenti ad un fabbricato di maggior consistenza in condominio edificato negli anni 1977/1979.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di procedura è occupata dall'esecutato unitamente alla propria famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 03/12/2003
Reg. gen. 19620 - Reg. part. 3225
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante:
Data: 02/12/2003
N° repertorio: 203995
N° raccolta: 34944
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 09/11/2023
Reg. gen. 17961 - Reg. part. 1730
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante:
Data: 02/12/2003
N° repertorio: 203995
N° raccolta: 34944
Note: Formalità di riferimento 3225 r.p. del 03/12/2003

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 27/05/2025
Reg. gen. 8936 - Reg. part. 6729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

