

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Flaviis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare  
156/2020 del R.G.E.

promossa da

**BCC NPLS 2018-2**

Codice fiscale: 04970410264  
via V. Alfieri  
31015 - Conegliano (TV)

contro

**Xxxxx Xxxxx**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX

**XXXXXX XXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nata a Xxxxxx xxxxxxxx il XX/XX/XXXX

Incarico .....	9
Premessa.....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Lastrico solare ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	11
<b>Bene N° 8</b> - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	11
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello.....	12
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto .....	12
Lotto 1.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	13
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	13
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	15
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	16
Patti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	16



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	18
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	21
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico .....	22
Lotto 2.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità .....	23
Confini.....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	24



Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	30
Patti.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	35



Precisazioni.....	36
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 5.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	39
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	39
Titolarità.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	39
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	40
Confini.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	40
Consistenza.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	42
Dati Catastali.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	42
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	43
Precisazioni.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	43
Patti.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	43
Stato conservativo.....	44



<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	44
Parti Comuni.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	45
Stato di occupazione .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	45
Provenienze Ventennali.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	48
Normativa urbanistica .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	49
Regolarità edilizia.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	50
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci.....	50
<b>Bene N° 7</b> - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci .....	50
Lotto 6.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità .....	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	52
Patti .....	52



Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 7.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini.....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali.....	57
Precisazioni.....	57
Patti.....	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 8.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità.....	60
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali.....	61
Precisazioni.....	62
Patti.....	62



Stato conservativo.....	62
Parti Comuni.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	63
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Stima / Formazione lotti.....	65
<b>Lotto 1</b> .....	65
<b>Lotto 2</b> .....	66
<b>Lotto 3</b> .....	67
<b>Lotto 4</b> .....	68
<b>Lotto 5</b> .....	69
<b>Lotto 6</b> .....	71
<b>Lotto 7</b> .....	72
<b>Lotto 8</b> .....	72
Elenco allegati.....	74
Riepilogo bando d'asta.....	76
<b>Lotto 1</b> .....	76
<b>Lotto 2</b> .....	76
<b>Lotto 3</b> .....	77
<b>Lotto 4</b> .....	77
<b>Lotto 5</b> .....	78
<b>Lotto 6</b> .....	78
<b>Lotto 7</b> .....	79
<b>Lotto 8</b> .....	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2020 del R.G.E.....	80
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 197.000,00</b> .....	80
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00</b> .....	81
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	81
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00</b> .....	82
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00</b> .....	82
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 18.000,00</b> .....	83
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 260,00</b> .....	84
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 2.250,00</b> .....	84



All'udienza del 21/12/2020, il sottoscritto Geom. De Flaviis Francesco, con studio in Via Galileo Galilei, 18 - 64021 - Giulianova (TE), email francesco.deflaviis@alice.it, PEC francesco.deflaviis@geopec.it, Tel. 082 8002911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I.

L'appartamento, di forma particolare, su due livelli, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-ingresso, studio, bagno e cucina, e una zona notte rialzata, con accesso dal soggiorno che da un disimpegno si articolano tre camere (una delle quali con bagno privato) e un bagno. Due ampie terrazze, una a servizio della zona giorno ad est e l'altra a servizio della zona notte ad ovest, completano l'appartamento. L'accesso avviene da una scala comune, sul retro dell'edificio, accessibile da una corte comune direttamente da Corso Adriatico.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO  
ADRIATICO**

Diritti pari a un mezzo indiviso su un garage al piano seminterrato, in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I.

Il garage presenta una forma regolare ed è accessibile da una rampa comune.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) -  
CORSO ADRIATICO**

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano terra rialzato, in un edificio di maggior consistenza, con annessi (cantine e fondaci) al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I.

L'appartamento, di forma regolare, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-pranzo e angolo cottura, e una zona notte, con accesso dal disimpegno, attorno al quale si articolano due camere (una delle quali con bagno privato e cabina armadio), un pluriuso, un ripostiglio e un bagno. Un portico nell'ingresso e una modesta area esterna privata dà accesso direttamente da Corso Adriatico.

Una scala interna, collegata al piano seminterrato, integra l'appartamento con due ripostigli e un fondaco articolati attorno ad un disimpegno.

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA  
MATTEOTTI**

Piena proprietà su un ufficio, posto al piano terra rialzato, in un condominio di maggior consistenza, con annesso fondaco al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 80 metri dalla piazza principale Umberto I.

L'unità immobiliare, di forma regolare, presenta quattro stanze e un bagno, articolate attorno al disimpegno-ingresso centrale. È dotato inoltre di due balconi. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, dal quale si arriva anche al fondaco al piano seminterrato.

**BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) -  
CORSO MATTEOTTI**

Diritti pari a 1/2 della proprietà di un lastrico solare accessibile, posto a copertura di un edificio condominiale di tre piani fuori terra. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 70 metri dalla piazza principale Umberto I.

Il lastrico, di forma regolare, è diviso in due porzioni dalla scala condominiale di accesso centrale, delle quali quella a ovest dà su via Matteotti, mentre quella ad est si affaccia sulla corte comune dell'edificio.



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Diritti pari a 1/3 su un appartamento al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci.

L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa.

L'appartamento, di forma regolare, presenta una zona giorno, formata da cucina e pranzo-soggiorno, articolate attorno all'ingresso, e una zona notte con 3 camere e due bagni, articolata attorno al disimpegno centrale. Completano l'appartamento cinque balconi dislocati su tre lati dell'appartamento che occupa l'intero piano primo dell'edificio.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Diritti pari a 1/6 su locali cantine al piano scantinato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci.

L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa.

Le cantine sono di forma regolare e di bassa altezza (meno di 1,80 m). L'intero piano seminterrato è accessibile, oltre che dalla scala comune, da una lieve rampa posta sul lato est dell'area che a mezzo di una serranda dà ingresso alla porzione comune.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Diritti pari a 1/3 su un locale commerciale al piano terra rialzato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci.

L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa.

Si compone di un unico locale con accesso dalla piazza Da Vinci a mezzo ballatoio sopraelevato rispetto alla piazza, attualmente frazionato nella zona ingresso, con retrostante bagno e accesso alla scala condominiale interna.



**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA RAFFAELLO**

Piena proprietà di un'irrilevante striscia di terreno (7 mq), oggi parte integrante della via Raffaello, a circa un centinaio di metri dalla S.P. 259, parte della carreggiata, probabilmente utilizzata da comune per l'allargamento della sede stradale.

**BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - VIA VENETO**

Posto auto al piano seminterrato di un condominio sito in via Vittorio Veneto nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, a circa 300m dal Comune.

In particolare si tratta di uno spazio nelle vicinanze dell'ingresso al piano seminterrato, facilmente utilizzabile e delle dimensioni idonee a contenere un'auto di medie dimensioni (circa 4m x 5m). L'accesso al piano è assicurato da una rampa laterale.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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



- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxx Xxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxx Xxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, confina ad est con proprietà XXXXXXX XXXXXXX, XXXX XXXXXXX di XXXXXXX XXXX & C s.a.s.; a nord con proprietà D'Xxxxx Xxxxx e XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XX XXXXXXX, più altri; ad ovest con strada Corso Adriatico. Salvo altri o variati.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio, di cui il garage è parte integrante, confina ad est con proprietà XXXXXXX XXXXXXX, XXXX XXXXXXX di XXXXXXX XXXX & C s.a.s.; a nord con proprietà D'Xxxxx Xxxxx e XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XX XXXXXXX, più altri; ad ovest con strada Corso Adriatico. Salvo altri o variati.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	186,30 mq	222,40 mq	1,00	222,40 mq	2,65 m	1
Terrazza	154,20 mq	162,70 mq	0,33	53,69 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>276,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>276,09 mq</b>		

L'altezza dell'appartamento è riferita alla media delle altezze dell'intero appartamento.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	60,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,00 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1998 al 16/02/2021	Xxxxxx Xxxxxx, nato ad Xxxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 185, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 790,18 Piano 1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1998 al 16/02/2021	Xxxxxx Xxxxxx, nato ad Xxxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2. Xxxxxx Xxxxxx, nato Sant'Egidio alla Vibrata il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 185, Sub. 3 Categoria C6 Cl.u, Cons. 68 mq Rendita € 101,85 Piano 1S

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	185	4		A7	1	9 vani	239 mq	790,18 €	1		

**Corrispondenza catastale**

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

L'altezza interna (mediamente 2,65 metri) è leggermente inferiore a quella dichiarata sulla planimetria catastale (2,75 metri).

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, non risulta ancora inserito nella mappa catastale, dove si rileva solo l'edificio originario che ha generato la costruzione.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	185	3		C6	u	68 mq		101,85 €	1S	

**Corrispondenza catastale**

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

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, non risulta ancora inserito nella mappa catastale, dove si rileva solo l'edificio originario che ha generato la costruzione.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

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

Il garage viene posto in vendita per la quota di 1/2 in testa all'esecutato Xxxxx Xxxxx.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio, di cui le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. Il garage è lasciato allo stato cantieristico, con le pareti costituite da forati a vista, solaio di copertura in laterocemento e sottostante massetto a vista.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'appartamento è parte integrante di un edificio con altre unità immobiliari. Le parti comuni riguardano il vano scala e gran parte dell'area esterna, compreso anche lo scivolo che dà accesso al piano seminterrato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Il garage viene posto in vendita per la sola quota di 1/2. L'area di pertinenza dell'edificio è comune a tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, compresa di accesso.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'appartamento di forma particolare è parte integrante di un edificio in cemento armato con copertura piana. Occupa l'intero piano primo con una forma particolare, arrotondata sugli affacci di Corso Adriatico, servito da due ampie terrazze, una a servizio della zona giorno e una a servizio della zona notte. L'accesso avviene mediante una scala comune con una porzione di essa esterna con partenza dall'area comune. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento ha un'orientamento espositivo prevalentemente a sud e si dispone su due livelli con uno sfalzamento di circa un metro e mezzo. Sul livello inferiore è collocata la zona giorno, con un ampio salone, cucina indipendente, wc e studio; su quella superiore la zona notte, con tre camere da letto e due bagni, dei quali uno padronale, articolate attorno al disimpegno su cui smonta la scala di collegamento.

Le rifiniture, riferite all'epoca di costruzione, sono da considerarsi di pregio ed in particolare l'intera pavimentazione è in parquet, la scala interna è rivestita in legno, le terrazze sono lastricate con piastrelle di gres e i bagni ben maiolicati. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, muniti di doppio vetro, sono in metallo.

L'impianto termico è del tipo a termosifoni, con caldaia collocata all'esterno e l'idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Il locale garage seminterrato, di forma rettangolare (circa m 12 x 5), è costituito da un unico ambiente al grezzo delle rifiniture.

L'accesso avviene mediante una rampa comune posta sul lato nord su cui si apre la serranda metallica basculante di ingresso. Non è dotato di finestre di nessun genere.

L'unico impianto presente è quello elettrico, ma sempre eseguito sullo stato grezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati Xxxxx Xxxxx e XXXXXX XXXXX.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Il garage è usato dall'esecutato e dall'altro proprietario (non esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/04/1998</b>	XXXXX XXXXX, nato ad XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	08/04/1998	151753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	27/04/1998	832	33

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/04/1998</b>	XXXXX XXXXX, nato ad XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2. XXXXXX XXXXXX, nato Sant'Egidio alla Vibrata il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	08/04/1998	151753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	07/04/1998	831	33

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.

Il Garage oggi è in testa all'esecutato Xxxxx Xxxxx per la quota in proprietà di 1/2 e a suo fratello Xxxxx Xxxxx, non esecutato, per la quota in proprietà di 1/2.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 12/08/2011  
Reg. gen. 12584 - Reg. part. 2284  
Importo: € 800.000,00  
A favore di TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.A.S.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 12/08/2011  
Reg. gen. 12584 - Reg. part. 2284  
Importo: € 800.000,00  
A favore di TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELL PROVINCIA DI TERAMO S.A.S.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio ricade in zona - Zona "B" 1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A.

Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

L'edificio ricade in zona - Zona "B" 1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A.

Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, l'edificio, di cui l'appartamento esecutato è parte integrante, è stato soggetto ai seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 712 del 20/11/1977, sua variante n. 1382 del 19/04/1979, ulteriore variante n. 1972 del 05/04/1982
- C.E. n. 0846 del 20/01/1986 e suo completamento con C.E. 1839 del 07/07/1989.

Non si riscontra alcuna domanda di agibilità presso gli uffici del Comune.

Eventuali difformità non rilevate, e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile accertare, l'edificio, di cui il garage esecutato è parte integrante, è stato soggetto ai seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 712 del 20/11/1977, sua variante n. 1382 del 19/04/1979, ulteriore variante n. 1972 del 05/04/1982
- C.E. n. 0846 del 20/01/1986 e suo completamento con C.E. 1839 del 07/07/1989.

Eventuali difformità non rilevate, e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile rilevare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - CORSO ADRIATICO**

Per quanto è stato possibile rilevare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

### 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:

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant''Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, confina ad est con proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXX& C s.a.s.; a nord con proprietà D'Xxxxxx Xxxxxx e XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, XX XXXXXXX, più altri; ad ovest con strada Corso Adriatico. Salvo altri o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna privata	28,70 mq	28,70 mq	0,10	2,87 mq	0,00 m	T
Portico	12,40 mq	12,40 mq	0,30	3,72 mq	2,70 m	T
Pertinenze	35,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,40 m	1S
Residenza	93,50 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,70 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>		<b>158,09 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>		<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>		<b>158,09 mq</b>	

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>10/04/1999</b> al <b>29/01/2014</b>	Xxxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, usufrutto per 1/1 Xxxxxx XXXX, nato ad Xxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, nuda proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 185, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 587,47 Piano T-1S
Dal <b>29/01/2014</b> al <b>16/02/2021</b>	Xxxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, usufrutto per 1/1 Xxxxxx XXXX, nato ad Xxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX, nuda proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 185, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 157 mq Rendita € 587,47 Piano T-1S

Attualmente la piena proprietà è dell'esecutato Xxxxx Xxxxx, in quanto Xxxxxx Xxxxxx è deceduto. Sulla documentazione catastale compare ancora l'intestazione dell'usufrutto di Xxxxxx Xxxxxx in quanto non sono state eseguite le conseguenti volture per la riunione dell'usufrutto.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	185	8		A2	3	6,5	157 mq	587,47 €	T-1S		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

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

Attualmente la piena proprietà è dell'esecutato Xxxxx Xxxxx, in quanto Xxxxxx Xxxxxx è deceduto. Sulla documentazione catastale compare ancora l'intestazione dell'usufrutto di Xxxxxx Xxxxxx in quanto non sono state eseguite le conseguenti volture per la riunione dell'usufrutto.

## PATTI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere. Allo stato attuale nell'appartamento risiede la figlia degli esecutati con la sua famiglia in regime di comodato gratuito.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. L'appartamento in esecuzione, ristrutturato successivamente, denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è parte integrante di un edificio con altre unità immobiliari. Le parti comuni riguardano gran parte dell'area esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento di forma regolare è parte integrante di un edificio in cemento armato con copertura piana. Occupa parte piano terra ed è rialzato rispetto alla strada di Corso Adriatico, dalla quale si accede a mezzo di una modesta area esterna di uso esclusivo e un portico.

L'appartamento ha un'orientamento espositivo prevalentemente a sud, ovest e nord, in quanto il muro ad est è in comunione con un'altra unità immobiliare dell'edificio. La zona giorno presenta un ampio salone con angolo cottura e da questo si accede tramite una scala interna al piano seminterrato. Un disimpegno nella zona notte collega due camere (di cui una dotata di bagno a cabina armadio), un pluriuso, un bagno e un ripostiglio.



Le rifiniture sono da considerarsi di pregio ed in particolare l'intera pavimentazione è in parquet, la scala che collega il piano seminterrato è rivestita in marmo e i bagni in lastre di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, muniti di doppio vetro, hanno un telaio in legno.

L'impianto termico è del tipo a pavimento, con caldaia collocata al piano seminterrato e l'idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti.

La zona delle pertinenze, seminterrata, non è stata ristrutturata, per cui denota i segni costruttivi originari. L'area esterna di uso esclusivo fronteggia Corso Adriatico e da questa, con una scala esterna, si accede ad un piccolo portico che protegge il portone di ingresso principale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'immobile risiede la figlia degli esecutati con la sua famiglia in regime di comodato gratuito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1998	Xxxxxx Xxxxxx, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, usufrutto per 1/1 Xxxxx Xxxxx, nato ad Xxxxxx XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	08/04/1998	151753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	27/04/1998	832	33

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

L'appartamento oggi è in testa al solo all'esecutato Xxxxx Xxxxx per la quota in proprietà di 1/1 in quanto l'usufruttuario Xxxxxx Xxxxxx# è oggi deceduto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 12/08/2011  
Reg. gen. 12584 - Reg. part. 2284  
Importo: € 800.000,00  
A favore di TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.A.S.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A.

Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, l'edificio è stato soggetto ai seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 712 del 20/11/1977, sua variante n. 1382 del 19/04/1979, ulteriore variante n. 1972 del 05/04/1982
- C.E. n. 0846 del 20/01/1986 e suo completamento con C.E. 1839 del 07/07/1989.





- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 3032 del 18/03/1998 (per i locali fondaci e cantine)

- SCIA n. 2387 del 13/12/2014 specifica per l'appartamento oggetto di stima

Non si riscontra alcuna domanda di agibilità presso gli uffici del Comune.

Eventuali difformità non rilevate, e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per quanto è stato possibile rilevare non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti

### 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:

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxx Xxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONFINI**

L'edificio, di cui l'ufficio è parte integrante, confina ad est con proprietà Xxxxx Xxxxxe Xxxxx , Xxxxxxx Xxxxx , Xxxxxxx Xxxxx, più altri; a nord con proprietà Xxxxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx , Xxxxx e Xxxxx, più altri; ad ovest con strada via Matteotti. Salvo altri o variati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	13,20 mq	17,40 mq	0,50	8,70 mq	2,40 m	1S
Uffici (compreso bagno e disimpegno)	77,50 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,70 m	T
Balconi	9,50 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,70 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1990 al 30/03/2001	XXXXXXXX Xxxxxxnato a NERETO il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 435, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano T-1S
Dal 30/03/2001 al 16/02/2021	Xxxxx Xxxxx, nato ad Xxxxxx Xxxxxxx il XX/XX/XXXX, nuda proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 435, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 222,08 Piano T

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) anziché come A/10 (uffici e studi privati) in quanto non è stata eseguita la dovuta variazione in seguito al cambio di destinazione d'uso eseguito con la D.I.A. prot. 3437 del 28/04/2004.



**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	435	1		A3	2	5	103 mq	222,08 €	T		

**Corrispondenza catastale**

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) anziché come A/10 (uffici e studi privati) in quanto non è stata eseguita la dovuta variazione in seguito al cambio di destinazione d'uso eseguito con la D.I.A. prot. 3437 del 28/04/2004.

**PRECISAZIONI**

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

Attualmente l'unità immobiliare risulta censita in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) anziché come A/10 (uffici e studi privati) in quanto non è stata eseguita la dovuta variazione in seguito al cambio di destinazione d'uso eseguito con la D.I.A. prot. 3437 del 28/04/2004.

**PATTI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

**STATO CONSERVATIVO**

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni cinquanta dall' Istituto Autonomo Case Popolari, ora ATER. Originariamente era un appartamento di tipo economico e popolare, mentre oggi è regolarmente destinato a studio professionale. Allo stato attuale denota un sufficiente stato di conservazione generale, senza evidenziare particolari segni di vetustà.



## PARTI COMUNI

L'appartamento è parte integrante di un edificio condominiale con altre unità immobiliari. Le parti comuni, per quanto è stato possibile accertare dalle cartografie acquisite si limitano al vano scala condominiale con ingresso diretto sul marciapiede pubblico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, di forma regolare, è parte integrante di un edificio condominiale con struttura in muratura portante a tre piani fuori terra, oltre al seminterrato. È collocato al piano terra rialzato e anche se ha una conformazione distributiva di tipo residenziale, come originariamente era stato concepito, è destinato a studio professionale con quattro locali, l'ingresso e disimpegno ed un solo bagno. Due balconi collocati ai lati sud e nord e un locale di sgombero al piano seminterrato completano la proprietà.

Le rifiniture sono del tipo canonico con pavimenti in piastrelle, bagno rivestito ed infissi a doppio vetro muniti di persiane. Il portone di ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti, per quanto è stato possibile accertare, sono funzionanti.

Il locale al piano seminterrato è munito di finestra e pavimentazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dallo studio tecnico dell'esecutato Xxxxx Xxxxx.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1990 al 30/03/2001	XXXXXX XXXXXX, nato a NERETO il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	25/09/2001		54483
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 30/03/2001	Xxxxx Xxxxx, nato ad Xxxxx Xxxxxx il XX/XX/XXXX, nuda proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini		184968	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 31/03/2001  
Reg. gen. 3987 - Reg. part. 649  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Cassa di risparmio di Xxxxxx Xxxxxxx  
spa Contro Xxxxx Xxxxx
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 12/08/2011

Reg. gen. 12584 - Reg. part. 2284

Importo: € 800.000,00

A favore di TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELL PROVINCIA DI TERAMO S.A.S.

Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 13/12/2017

Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310

Importo: € 250.000,00

A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.

Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 18/07/2019

Reg. gen. 10527 - Reg. part. 7468

A favore di INTES SAN PAOLO S.P.A.

Contro Xxxxx Xxxxx

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Teramo il 17/11/2020

Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074

A favore di BCC NPLS 2018-2

Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX

XXXXX

### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A.

Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

In merito alla destinazione d'uso oggi di studio si ritiene che possa essere possibile riportarla alla sua originaria funzione di abitazione mediante pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, l'edificio è stato realizzato negli anni cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari, ora ATER.

L'unità immobiliare pignorata è stata soggetta a D.I.A. prot. 3437 del 28/02/2004 per cambio d'uso da civile abitazione a studio privato.

Eventuali difformità non rilevate, e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare, il bene in esecuzione è soggetto a regime di condominio, attualmente gestito dall'amministratore "Xxxxx XXXXXXXX XXXXX".

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti

## 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:

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxx Xxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxx Xxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In merito alla titolarità dell'esecutato Xxxxx Xxxxx c'è da rilevare che gli è pervenuta per aver costruito l'edificio, di cui il lastrico solare è oggetto di esecuzione, in quanto contitolare dell'impresa costruttrice Xxxxx Xxxxx e figli. La quota di proprietà di 1/2 è determinata dal fatto che Xxxxx Xxxxx, padre dell'esecutato, è deceduto, per il quale si ritiene che la proprietà è oggi indivisa in pari quota (1/2) tra i figli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx.

In relazione a quanto sopra si rileva inoltre che, per quanto è stato possibile accertare, non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di Xxxxx Xxxxx, che ancora compare come comproprietario sulla certificazione catastale.



**CONFINI**

L'edificio, di cui il lastrico solare è parte integrante, confina ad est con proprietà XxxxxxXxxxx; a nord con proprietà Xxxx Xxxxxx e Xxxxxx, Xxxxxx Xxxx, Xxxx Xxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, XXXXXX Xxxxx, Xxxxxx Xxxx Xxxxx, più altri; ad ovest con strada via Matteotti. Salvo altri o variati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	256,00 mq	261,00 mq	1,00	261,00 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>261,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>261,00 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1984 al 16/02/2021	Xxxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX Xxxxxx Xxxxxx nato a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX Xxxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 210, Sub. 7 Categoria L Piano 3

La data del 27/04/1984 è la data del primo accatastamento del lastrico solare.

Alla data odierna si riscontra la morte di Xxxxxx Xxxxxx, tuttavia non sono state eseguite le conseguenti volture catastali per la modifica delle quote di proprietà.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	210	7		L					3	

Firmato Da: ANDREOLI ILENIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 3874b972777ee0a2 Firmato Da: DE FLAVIIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 637891de93673c1fc9436754ac3fa947



Alla data odierna si riscontra la morte di Xxxxxx Xxxxxx, tuttavia non sono state eseguite le conseguenti volture catastali per la modifica delle quote di proprietà.

## PRECISAZIONI

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

In merito alla titolarità dell'esecutato Xxxxx Xxxxx c'è da rilevare che gli è pervenuta per aver costruito l'edificio, di cui il lastrico solare è oggetto di esecuzione, in quanto contitolare dell'impresa costruttrice Xxxxx Xxxxx e figli. La quota di proprietà di 1/2 è determinata dal fatto che Xxxxx Xxxxx, padre dell'esecutato, è deceduto, per il quale si ritiene che la proprietà è oggi indivisa in pari quota (1/2) tra i figli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx.

In relazione a quanto sopra si rileva inoltre che, per quanto è stato possibile accertare, non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di Xxxxx Xxxxx, che ancora compare come comproprietario sulla certificazione catastale.

## PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare è stato costruito all'inizio degli anni ottanta. Si presenta allo stato attuale con la superficie idoneamente impermeabilizzata.

## PARTI COMUNI

Il lastrico solare è parte integrante di un edificio condominiale. Le parti comuni riguardano tutte le aree comuni ed in particolare il vano scala che gli dà l'accesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lastrico solare si presenta per la maggior parte marginato da parapetti in cemento armato ed in parte con ringhiere metalliche. Sulla superficie presenta numerose travi a estradosso che ne limitano la fruibilità. Allo stato attuale risulta semplicemente impermeabilizzato con guaina bituminosa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1982	Xxxxxx Xxxxxx nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXX Xxxxxx nato a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antoniucci	19/11/1982	519	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	03/12/1982	11718	8861

In merito alla titolarità dell'esecutato Xxxxx Xxxxx c'è da rilevare che gli è pervenuta per aver costruito l'edificio, di cui il lastrico solare è oggetto di esecuzione, in quanto contitolare dell'impresa costruttrice Xxxxx Xxxxx e figli. La quota di proprietà di 1/2 è determinata dal fatto che Xxxxx Xxxxx, padre dell'esecutato, è deceduto, per il quale si ritiene che la proprietà è oggi indivisa in pari quota (1/2) tra i figli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx.

In merito alla continuità delle trascrizioni c'è da rilevare che, per quanto è stato possibile accertare, non è stata presentata la dichiarazione di successione in morte di Xxxxx Xxxxx, che ancora compare come comproprietario sulla certificazione catastale, e per tanto non è accertabile l'accettazione dell'eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in zona - Zona "B" 1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A.

In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto Sf = 300 mq

Indice di fabbricabilità fondiario Uf = 0.65 mq/mq;

Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq

Altezza massima edifici Hf = 15.00 m

Numero dei piani fuori terra Nf = 4

Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2,

Distanza dai confini Dc = 1/2 Hf con minimo m 5,00;

Distanza dalle strade Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968





L'edificio, di cui il lastrico solare è parte integrante, risulta costruito con C.E. 0470 del 25/11/1982 e sua successiva variante 0470 del 12/03/1983.

Il lastrico solare evidenzia alcune irrilevanti differenze rispetto ai progetti autorizzati.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Essendo parte integrante di un edificio condominiale, le spese presenti sono quelle canoniche.

### LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 6** - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI

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

**BENE N° 7** - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 6** - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI

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

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Corso Adriatico

64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nata a Xxxxxx xxxxxxxx il XX/XX/XXXX L'immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

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

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Corso Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nata a Xxxxxx xxxxxxxx il XX/XX/XXXX L'immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui l'ufficio è parte integrante, confina ad est con proprietà Comune di Martinsicuro; ad ovest con proprietà Xxxxxxx Xxxx, Xxxx Xxxxxx; a sud con piazza Da Vinci. Salvo altri o variati.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui le cantine sono parte integrante, confina ad est con proprietà Comune di Martinsicuro; ad ovest con proprietà Xxxxxxx Xxxx, Xxxx Xxxxxx; a sud con piazza Da Vinci. Salvo altri o variati.



**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza	126,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	2,70 m	1
Balconi	38,50 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,60 mq</b>		

Nel calcolo della superficie è compreso un modesto manufatto (mq 2,80) costruito abusivamente sul balcone ad est.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	89,60 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	1,78 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,00 mq</b>		

Nel computo della superficie commerciale è stata esclusa la parte comune, riportata anche sulle schede catastali delle singole unità immobiliari, che per quota parte insiste anche sul locale cantina posto ad est. Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1986 al 01/05/2008	Xxxx Xxxxxx nato a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 94, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 01/05/2008 al 16/02/2021	XXXXXX Xxxxxx nata a SANT'EGIDIO	Catasto <b>Fabbricati</b>



	ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxx nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX, XXXXXX XXXXX nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX	Fg. 27, Part. 94, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 433,82 Piano 1
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1997 al 01/05/2008	Xxxx Xxxxx nato a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX, XXXXXXX XXXXX Xxxxx nata a XXXXXX XXXXXXXXil XX/XX/XXXX, XXXXXXX XXXXX Xxxxx nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 94, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 mq Rendita € 116,20 Piano 1S
Dal 01/05/2008 al 16/02/2021	XXXXXX Xxxxx nata a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxx nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxx nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX, XXXXXXX XXXXX Xxxxx nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX, XXXXXXX XXXXX Xxxxx nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 94, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 116,20 Piano 1S

La superficie catastale (45mq) non corrisponde allo stato di fatto (circa 90mq). Inoltre la planimetria catastale è divisa in due schede, complementari tra loro, che fanno capo ad un certificato unico del sub 5. Tuttavia sull'elaborato planimetrico l'intero piano seminterrato, comprensivo anche delle parti comuni, è riportato come unico subalterno 5.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	94	6	1	A2	2	7 vani	153 mq	433,82 €	1		

**Corrispondenza catastale**

Alcune irrilevanti modifiche interne e un modesto ripostiglio costruito sul balcone ad est non sono riportate sulla planimetria catastale.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	94	5	1	C6	1	45 mq	50 mq	116,2 €	1S		

**Corrispondenza catastale**

La superficie catastale (45mq) non corrisponde allo stato di fatto (circa 90mq). Inoltre la planimetria catastale è divisa in due schede, complementari tra loro, che fanno capo ad un certificato unico del sub 5. Tuttavia sull'elaborato planimetrico l'intero piano seminterrato, comprensivo anche delle parti comuni, è riportato come unico subalterno 5. Lo stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali, presenta alcune irrilevanti difformità.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

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

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

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

La superficie catastale (45mq) non corrisponde allo stato di fatto (circa 90mq). Inoltre la planimetria catastale è divisa in due schede, complementari tra loro, che fanno capo ad un certificato unico del sub 5. Tuttavia sull'elaborato planimetrico l'intero piano seminterrato, comprensivo anche delle parti comuni, è riportato come unico subalterno 5.

L'intero piano seminterrato è oggetto di condono (Legge 47/85) ancora in fase di rilascio in quanto non è presente nei titoli abilitativi originari.

**PATTI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

Firmato Da: ANDREOLI ILENIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 3874b972777ee0a2  
Firmato Da: DE FLAVIIS FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 637891dea93673c1fc9436754ac3fa947

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. L'appartamento in esecuzione denota un discreto stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui l'unità immobiliari in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. Le cantine in esecuzione denotano un sufficiente stato di conservazione generale, con i consueti segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Trattandosi di un edificio con più unità immobiliari, le parti comuni riguardano il vano scala, l'area di pertinenza e alcuni vani nel piano seminterrato.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Trattandosi di un edificio con più unità immobiliari, le parti comuni riguardano il vano scala, l'area di pertinenza e alcuni vani nel piano seminterrato che per quota parte ricade all'interno di una delle cantine.

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

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'appartamento di forma regolare è parte integrante di un edificio con struttura in muratura portante con copertura a padiglione. Occupa l'intero piano primo con l'affaccio principale sulla piazza Da Vinci.

La zona giorno si articola in una cucina indipendente e un locale destinato a soggiorno, oltre all'ingresso dalla scala comune. La zona notte presenta due bagni e tre camere, articolati intorno ad un disimpegno centrale collegato con l'ingresso. Cinque balconi circondano l'edificio su tre lati (sud-est-ovest), con quelli prospicienti la piazza da Vinci angolari.

Le rifiniture sono da considerarsi correnti, con pareti intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono in monocottura. I bagni sono rivestiti. Gli infissi sono del tipo tamburato per quelli interni e in legno, con doppio vetro, per quelli esterni, muniti di tapparelle.

L'impianto termico è del tipo a termosifoni e l'idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti.

### **BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Il piano cantinato è parte integrante di un edificio con struttura in muratura portante con copertura a padiglione. Occupa l'intero piano seminterrato con accesso interno dalla scala comune ed esterno dalla serranda posta sul lato est.

Allo stato attuale è diviso in quattro locali cantine, collegati dalla parte comune.

Le rifiniture sono da considerarsi correnti, con pareti semplicemente intonacate e i pavimenti sono in monocottura. Gli infissi sono del tipo tamburato per quelli interni e in ferro per quelli esterni, con vetri semplici.

I locali, per quanto è stato possibile accertare, sono dotati esclusivamente di impianto elettrico ed idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'immobile risulta abitato da XXXXXX Xxxxxx, madre dell'esecutata XXXXXX XXXXX e comproprietaria per 1/3 dell'immobile.

### **BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Allo stato attuale, per accordo privato, i locali sono utilizzati dai vari proprietari dell'immobile.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1986 al 01/05/2008	XXXXXX Xxxxxx nata a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	22/05/1986	10936	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	11/06/1986	1638	
Dal 01/05/2008	XXXXXX Xxxxxx nata a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, XXXXXX Xxxxxx nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxx nata a XXXXXX XXXXXXXXXXil XX/XX/XXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/09/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIULIANOVA	26/06/2008	351	78

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.

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1997 al 01/05/2008	XXXXXXXX XXXXX Xxxxxxx nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



<p>proprietà per 3/12, XXXXXX XXXXX  XXXXXXXX nata a XXXXXX  XXXXXXXXXil  XX/XX/XXXX  proprietà per 3/12, Xxxx Xxxxx nato a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX proprietà per 6/12. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX</p>	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Giulianova	11/04/1998	3	281
<p>Dal <b>01/05/2008</b></p> <p>XXXXXXXX XXXXX  XXXXXXXX nata a XXXXXX  XXXXXXXXXil  XX/XX/XXXX  proprietà 3/12, XXXXXX XXXXX  XXXXXXXX nata a XXXXXX  XXXXXXXXXil  XX/XX/XXXX  proprietà 3/12, XXXXXX  XXXXXXXX nata a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX  proprietà 1/6, XXXXX  XXXXXXXX nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX proprietà per 1/6, XXXXXX XXXXX  nata a XXXXXX  XXXXXXXXXil XX/XX/XXXX  proprietà per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX</p>	<b>Denuncia di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Giulianova	26/06/2008	78	371

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX

**BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
XXXXX





## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per l'appartamento in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e

straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

### **BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per le cantine in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e

straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio risulta costruito con L.E. del 06/05/1971 (variante in sostituzione dell'originaria richiesta di costruzione presentata il 26/08/1970 prot. 3902). Successivamente è stata rilasciata una L.E. del 25/07/1974 per la sopraelevazione del piano secondo (con modifiche della sovraintendenza). La conseguente agibilità per l'edificio risale al 27/12/1976, pratica 70/70. Allo stato attuale l'edificio è sostanzialmente difforme alle concessioni sopra citate.

In relazione a quanto sopra, per l'intero edificio è stata richiesta una domanda di condono con la Legge 47/85 il 23/03/1986, pratica 1202, per sanare abusi riguardanti diversi piani dell'edificio; tale condono non è stato ancora rilasciato e non sono stati pagati ancora tutti i costi delle oblazioni.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI**

L'edificio risulta costruito con L.E. del 06/05/1971 (variante dell'originaria richiesta di costruzione presentata il 26/08/1970 prot. 3902). Successivamente è stata rilasciata una L.E. del 25/07/1974 per la sopraelevazione del piano secondo (con modifiche della sovraintendenza). La conseguente agibilità per l'edificio risale al 27/12/1976, pratica 70/70. Su tali pratiche non è presente il piano cantinato.

Per l'intero edificio è stata richiesta una domanda di condono con la Legge 47/85 il 23/03/1986, pratica 1202, per sanare abusi riguardanti diversi piani dell'edificio, tra cui l'intero piano cantinato; tale condono è ancora in fase di rilascio e non sono stati pagati ancora tutti i costi delle oblazioni.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 6** - APPARTAMENTO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 7** - CANTINA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - PIAZZA DA VINCI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

## 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:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Corso Adriatico  
64016 - Sant''Egidio alla Vibrata (TE)  
Nata a Xxxxxx xxxxxxxxil XX/XX/XXXX L'immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONFINI**

L'edificio, di cui il locale commerciale è parte integrante, confina ad est con proprietà Comune di Martinsicuro; ad ovest con proprietà Xxxxxxx Xxxx, Xxxx Xxxxxx; a sud con piazza Da Vinci. Salvo altri o variati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	65,60 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,00 mq</b>		

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1986 al 01/05/2008	Xxxx Xxxxxx nato a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 94, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 1.499,95 Piano T
Dal 01/05/2008 al 16/02/2021	XXXXXX Xxxxxx nata a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxxx nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX, XXXXXX XXXXX nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 94, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 63 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.499,95 Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	94	4	1	C1	2	63 mq	72 mq	1499,95 €	T		



## **Corrispondenza catastale**

Oltre ad alcune irrilevanti modifiche interne, sulla scheda catastale attuale si riscontra la destinazione del locale come magazzino. Sul corrispondente certificato catastale il locale invece è censito alla categoria C/1 (negozi e botteghe).

Tale incongruenza sulla destinazione d'uso è ancora più rilevante in considerazione della destinazione urbanistica originaria del locale, già magazzino, poi confermata anche nella pratica di condono edilizio in corso di istruttoria.

## **PRECISAZIONI**

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

Oltre ad alcune irrilevanti modifiche interne, sulla scheda catastale attuale si riscontra la destinazione del locale come magazzino. Sul corrispondente certificato catastale il locale invece è censito alla categoria C/1 (negozi e botteghe).

Tale incongruenza sulla destinazione d'uso è ancora più rilevante in considerazione della destinazione urbanistica originaria del locale, già magazzino, poi confermata anche nella pratica di condono edilizio in corso di istruttoria.

## **PATTI**

Il locale commerciale risulta affittato con contratto registrato il 16/02/2006 ai numeri 463/3 presso l'Agenzia delle Entrate. Tale contratto ha decorso dal 01/04/2006, con rinnovo tacito ogni sei anni. Allo stato attuale, per quanto accertato, il canone contrattualizzato non è riscosso dall'esecutata.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'edificio, di cui l'unità immobiliari in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. Il locale commerciale in esecuzione denota un discreto stato di conservazione generale, evidenziando un normale stato di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.

## **PARTI COMUNI**

Le parti in comune con le altre unità immobiliari dell'edificio riguardano il vano scala e parte del piano seminterrato, oltre all'area circostante l'edificio e la zona prospiciente la piazza Da Vinci.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale di forma regolare è parte integrante di un edificio con struttura in muratura portante con copertura a padiglione. Occupa circa la metà del piano terra rialzato, con ingresso e la vetrina che danno sulla piazza Da Vinci.

Si presenta come unico locale con un filtro inserito fra la zona retrostante e la porzione dell'ingresso; sulla parte retrostante è collocato il bagno e una porta che dà accesso alla scala condominiale dell'edificio. Le finiture interne sono del tipo tradizionale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in piastrelle. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo. Per quanto è stato possibile accertare, gli impianti sono funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale risulta affittato con contratto registrato il 16/02/2006 ai numeri 463/3 presso l'Agenzia delle Entrate. Tale contratto ha decorso dal 01/04/2006, con rinnovo tacito ogni sei anni. Allo stato attuale, per quanto accertato, il canone contrattualizzato non è riscosso dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1986 al 01/05/2008	XXXXXX Xxxxxx nato a CUPRA MARITTIMA il XX/XX/XXXX, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXX	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	22/05/1986	10936	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Teramo	11/06/1986	1638		
Dal 01/05/2008	XXXXXX Xxxxxx nata a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, XXXXX Xxxxxx nato a MARTINSICURO il XX/XX/XXXX, XXXXX	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/09/2008		



Xxxxx nata a XXXXXX XXXXXXXXil XX/XX/XXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	GIULIANOVA	26/06/2008	351	78

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
 Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
 Importo: € 250.000,00  
 A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
 Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX XXXXX

##### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
 Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
 Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
 A favore di BCC NPLS 2018-2  
 Contro Xxxxx Xxxxx, XXXXXX  
 XXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per l'appartamento in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e

straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'edificio risulta costruito con L.E. del 06/05/1971 (variante dell'originaria richiesta di costruzione presentata il 26/08/1970 prot. 3902). Successivamente è stata rilasciata una L.E. del 25/07/1974 per la sopraelevazione del piano secondo (con modifiche della sovraintendenza). La conseguente agibilità per l'edificio risale al 27/12/1976, pratica 70/70.

Per l'intero edificio è stata richiesta una domanda di condono con la Legge 47/85 il 23/03/1986, pratica 1202, per sanare abusi riguardanti diversi piani dell'edificio, tra cui la distribuzione interna del locale commerciale in esecuzione; tale condono è ancora in fase di rilascio e non sono stati pagati ancora tutti i costi delle oblazioni.

La destinazione d'uso, già magazzino nei titoli originali, resta confermata anche nella pratica di condono edilizio in corso.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello

**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:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Corso Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nata a Xxxxxx xxxxxxxx il XX/XX/XXXX L'immobile

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

Il terreno confina a sud con proprietà Xxxxxx Xxxxxx, Xxxxx, Xxxx, Xxxxxxxx, Xxxxxx, più altri; a nord con proprietà Xxxxx Xxxx; ad ovest con strada via Raffaello. Salvo altri o variati.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

Il terreno ha dimensioni di circa 7m x 1m.

Eventuali differenze della consistenza rilevata, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario in quanto il trasferimento è da intendersi a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1994 al 16/02/2021	XXXXXX XXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1459 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 00 07 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,03

## DATI CATASTALI

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
15	1459				Seminativo arborato	2	0 00 07 mq	0,04 €	0,03 €	

## PRECISAZIONI

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

L'irrilevante striscia di terreno è oggi strada comunale, via Raffaello, anche se non acquisita agli atti del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata.

## PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

## STATO CONSERVATIVO

La striscia di terreno oggi è parte integrante della carreggiata di via Raffaello ed è interamente asfaltato.

Non si riscontrano parti in comunione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una striscia di terreno, oggi strada comunale, integrante la via Raffaello.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1993	XXXXXX XXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXXil XX/XX/XXXX proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ciampini	23/12/1993	106506	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	11/01/1994	324	240

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 Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxxx Xxxxxx, XXXXXX XXXXX

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxxx Xxxxxx, XXXXXX  
XXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade interamente nella zona B1.2 - insediamenti a tipologia mista, art. 50 delle N.T.A. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata. Visti i parametri da rispettare in tale articolo, nonché le distanze dai confini da rispettare, non è possibile l'edificazione su tale terreno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'area non è presente alcun tipo di manufatto.

Eventuali difformità non rilevate e qualora non fossero regolarizzabili, non potranno essere oggetto di contestazione di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





ASTE  
GIUDIZIARIE® LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione della procedura su tale posto auto pignorato risulta errata, e non risulta più di proprietà dell'esecutato, in quanto con atto di compravendita per Notaio De Virgiliis del 23/06/1981 registrato a Teramo il 13/07/1981 al n. 1891, trascritto a Teramo il 13 luglio 1981 (Reg. Gen. vol. 1478 n. 6295 - Reg. part. n. 4776), i precedenti proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxxx Xxxxxx (esecutato) vendevano tale immobile a Xx XxxxxXXXX. DI tale atto non fu eseguita la voltura in catasto.

**TITOLARITÀ**

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

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX Corso  
Adriatico  
64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE)  
Nato a Xxxxxxx Xxxxxxxx il XX/XX/XXXX

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

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità risultante oggi dal certificato catastale, per quanto accertato, non è più dell'esecutato, in quanto con atto di compravendita per Notaio De Virgiliis del 23/06/1981 registrato a Teramo il 13/07/1981 al n. 1891, trascritto a Teramo il 13 luglio 1981 (Reg. Gen. vol. 1478 n. 6295 - Reg. part. n. 4776), i precedenti proprietari Xxxxxxx Xxxxxxx (non esecutato), Xxxxxxx Xxxxxxx (non esecutato) e

Xxxxx Xxxxx (esecutato) vendevano tale immobile a Xx XxxxXXXX. Di tale atto probabilmente non fu eseguita la voltura in catasto.

## CONFINI

L'edificio, di cui il posto auto è parte integrante, confina ad est con proprietà Xxxxx Xxx, Xxxxxx Xxxxxx; ad ovest con proprietà Xxxxxx x Xxxxxx; a nord con strada via Veneto. Salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,40 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1982 al 16/02/2021	Xxxxxx Xxxxx nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Xxxxxx Xxxxx nato a SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA il XX/XX/XXXX, Xxxxx Xxxxx nato a XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 178, Sub. 15 Categoria C6 Cl.u, Cons. 19 Superficie catastale 21 mq Rendita € 28,50 Piano 1S

Il posto auto non risulta più di proprietà dell'esecutato, in quanto con atto di compravendita per Notaio De Virgiliis del 23/06/1981 registrato a Teramo il 13/07/1981 al n. 1891, trascritto a Teramo il 13 luglio 1981 (Reg. Gen. vol. 1478 n. 6295 - Reg. part. n. 4776), i precedenti proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato) vendevano tale immobile a Xx XxxxXXXX.

Di tale atto non fu eseguita la voltura in catasto. Per quanto è stato possibile accertare, solo in seguito a tale atto di compravendita è stata redatta la planimetria catastale (in data 05/08/1982) e assegnato il subalterno 15, tuttavia non è stata presentata richiesta di voltura al catasto e ad oggi, solo catastalmente, risulta ancora a nome dei vecchi proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato).

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	178	15		C6	u	19	21 mq	28,5 €	1S	

### Corrispondenza catastale

Il posto auto non risulta più di proprietà dell'esecutato, in quanto con atto di compravendita per Notaio De Virgiliis del 23/06/1981 registrato a Teramo il 13/07/1981 al n. 1891, trascritto a Teramo il 13 luglio 1981 (Reg. Gen. vol. 1478 n. 6295 - Reg. part. n. 4776), i precedenti proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato) vendevano tale immobile a Xx XxxxXXXX. Di tale atto non fu eseguita la voltura in catasto. Per quanto è stato possibile accertare, solo in seguito a tale atto di compravendita è stata redatta la planimetria catastale (in data 05/08/1982) e assegnato il subalterno 15, tuttavia non è stata presentata richiesta di voltura al catasto e ad oggi, solo catastalmente, risulta ancora a nome dei vecchi proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato).

### PRECISAZIONI

Il posto auto non risulta più di proprietà dell'esecutato, in quanto con atto di compravendita per Notaio De Virgiliis del 23/06/1981 registrato a Teramo il 13/07/1981 al n. 1891, trascritto a Teramo il 13 luglio 1981 (Reg. Gen. vol. 1478 n. 6295 - Reg. part. n. 4776), i precedenti proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato) vendevano tale immobile a Xx XxxxXXXX. Di tale atto non fu eseguita la voltura in catasto. Per quanto è stato possibile accertare, solo in seguito a tale atto di compravendita è stata redatta la planimetria catastale (in data 05/08/1982) e assegnato il subalterno 15, tuttavia non è stata presentata richiesta di voltura al catasto e ad oggi, solo catastalmente, risulta ancora a nome dei vecchi proprietari Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato), Xxxxxx Xxxxxx (non esecutato) e Xxxxx Xxxxx (esecutato).

### PATTI

Per quanto è stato possibile accertare, non si ravvisano contratti di locazione o patti temporanei di nessun genere.

### STATO CONSERVATIVO

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni settanta. Il posto auto si trova al piano seminterrato e denota un pessimo stato di conservazione, con gli evidenti segni di vetustà.

### PARTI COMUNI

Il posto auto si trova in un edificio condominiale, per cui le parti comuni sono da considerarsi la rampa e gli spazi di manovra per accedere al parcheggio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano servitù gravanti sull'area dell'edificio di cui il posto auto è parte integrante.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è collocato in un piano seminterrato con pavimentazione in battuto e pareti intonacate. Non si riscontrano segni che ne delimitano lo spazio ma è parte integrante di una nicchia laterale alla zona ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il posto auto è utilizzato dall'attuale proprietario come da atto più volte citato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1981	Xx XxxxXXXX, nato a Sant'Egidio alla Vibrata il 18/04/1929 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Virgiliis			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/07/1981	1478	4776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	13/07/1981		

Il posto auto non è più di proprietà dell'esecutato Xxxxx Xxxxx dall'atto di compravendita sopra citato e la provenienza ventennale è riferita all'atto di vendita.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/12/2017  
Reg. gen. 16163 - Reg. part. 2310  
Importo: € 250.000,00  
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO S.C.  
Contro Xxxxxx Xxxxxx, XXXXXX XXXXX

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Teramo il 17/11/2020  
Reg. gen. 14319 - Reg. part. 10074  
A favore di BCC NPLS 2018-2  
Contro Xxxxxx Xxxxxx, XXXXXX  
XXXXX

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il posto auto si trova in zona B1.1-tessuto compatto, art. 49 delle N.T.A. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata. Si ritiene che possano essere realizzate solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in forza della C.E. del 09/01/1978 n. 1793.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il posto auto si trova in un edificio sottoposto a regime di condominio.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma particolare, su due livelli, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-ingresso, studio, bagno e cucina, e una zona notte rialzata, con accesso dal soggiorno che da un disimpegno si articolano tre camere (una delle quali con bagno privato) e un bagno. Due ampie terrazze, una a servizio della zona giorno ad est e l'altra a servizio della zona notte ad ovest, completano l'appartamento. L'accesso avviene da una scala comune, sul retro dell'edificio, accessibile da una corte comune direttamente da Corso Adriatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 248.481,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Diritti pari a un mezzo indiviso su un garage al piano seminterrato, in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. Il garage presenta una forma regolare ed è accessibile da una rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 14.400,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente lo stato di conservazione, la localizzazione situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e l'attuale stato al grezzo delle rifiniture.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico	276,09 mq	900,00 €/mq	€ 248.481,00	100,00%	€ 248.481,00
Bene N° 2 - Garage Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico	72,00 mq	400,00 €/mq	€ 28.800,00	50,00%	€ 14.400,00
Valore di stima:					€ 262.881,00

Valore di stima: € 262.881,00

**Valore finale di stima: € 197.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari a € 197000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano terra rialzato, in un edificio di maggior consistenza, con annessi (cantine e fondaci) al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma regolare, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-pranzo e angolo cottura, e una zona notte, con accesso dal disimpegno, attorno al quale si articolano due camere (una delle quali con bagno privato e cabina armadio), un pluriuso, un ripostiglio e un bagno. Un portico nell'ingresso e una modesta area esterna privata dà accesso direttamente da Corso Adriatico. Una scala interna, collegata al piano seminterrato, integra l'appartamento con due ripostigli e un fondaco articolati attorno ad un disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 158.090,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà,

il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico	158,09 mq	1.000,00 €/mq	€ 158.090,00	100,00%	€ 158.090,00
Valore di stima:					€ 158.090,00

Valore di stima: € 158.090,00

**Valore finale di stima: € 118.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari a € 118000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti

Piena proprietà su un ufficio, posto al piano terra rialzato, in un condominio di maggior consistenza, con annesso fondaco al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 80 metri dalla piazza principale Umberto I. L'unità immobiliare, di forma regolare, presenta quattro stanze e un bagno, articolate attorno al disimpegno-ingresso centrale. È dotato inoltre di due balconi. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, dal quale si arriva anche al fondaco al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 435, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 86.160,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti	107,70 mq	800,00 €/mq	€ 86.160,00	100,00%	€ 86.160,00
Valore di stima:					€ 86.160,00

Valore di stima: € 86.160,00



**Valore finale di stima: € 65.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari a € 65000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

#### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti

Diritti pari a 1/2 della proprietà di un lastrico solare accessibile, posto a copertura di un edificio condominiale di tre piani fuori terra. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 70 metri dalla piazza principale Umberto I. Il lastrico, di forma regolare, è diviso in due porzioni dalla scala condominiale di accesso centrale, delle quali quella a ovest dà su via Matteotti, mentre quella ad est si affaccia sulla corte comune dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 210, Sub. 7, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.100,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la localizzazione, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica. Va inoltre considerato che l'edificio, di cui ne è parte integrante, al momento della realizzazione aveva utilizzato quasi tutta la capacità edificatoria espressa dal lotto, per tanto un eventuale ampliamento su tale lastrico solare potrebbe diventare difficoltoso in merito alle attuali normative antisismiche. Inoltre, in relazione alle attuali normative urbanistiche, si ritiene che possa essere utilizzato solo per una modesta porzione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Lastrico solare Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti	261,00 mq	200,00 €/mq	€ 52.200,00	50,00%	€ 26.100,00
				Valore di stima:	€ 26.100,00

Valore di stima: € 26.100,00

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari a € 20000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/3 su un appartamento al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. L'appartamento, di forma regolare, presenta una zona giorno, formata da cucina e pranzo-soggiorno, articolate attorno all'ingresso, e una zona notte con 3 camere e due bagni, articolata attorno al disimpegno centrale. Completano l'appartamento cinque balconi dislocati su tre lati dell'appartamento che occupa l'intero piano primo dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 47.532,42

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica.



• **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/6 su locali cantine al piano scantinato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Le cantine sono di forma regolare e di bassa altezza (meno di 1,80 m). L'intero piano seminterrato è accessibile, oltre che dalla scala comune, da una lieve rampa posta sul lato est dell'area che a mezzo di una serranda dà ingresso alla porzione comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 6.706,40

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica e in particolare l'altezza dei locali (circa 1,80).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci	158,60 mq	900,00 €/mq	€ 142.740,00	33,30%	€ 47.532,42
Bene N° 7 - Cantina Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci	101,00 mq	400,00 €/mq	€ 40.400,00	16,60%	€ 6.706,40
Valore di stima:					€ 54.238,82

Valore di stima: € 54.238,82

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 40000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/3 su un locale commerciale al piano terra rialzato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Si compone di un unico locale con accesso dalla piazza Da Vinci a mezzo ballatoio sopraelevato rispetto alla piazza, attualmente frazionato nella zona ingresso, con retrostante bagno e accesso alla scala condominiale interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 24.642,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finitura, lo stato di conservazione, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale e la situazione edilizia ed urbanistica e l'accesso disagiata in quanto il piano è sopraelevato rispetto alla quota della piazza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci	74,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 74.000,00	33,30%	€ 24.642,00
Valore di stima:					€ 24.642,00

Valore di stima: € 24.642,00

**Valore finale di stima: € 18.000,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 18000,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello

Piena proprietà di un'irrilevante striscia di terreno (7 mq), oggi parte integrante della via Raffaello, a circa un centinaio di metri dalla S.P. 259, parte della carreggiata, probabilmente utilizzata da comune per l'allargamento della sede stradale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1459, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 350,00

La particolare destinazione d'uso, allo stato di fatto di strada pubblica, seppur ancora di proprietà privata, può determinare un valore commerciale riferita alla destinazione urbanistica ma nel caso considerato simbolico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello	7,00 mq	50,00 €/mq	€ 350,00	100,00%	€ 350,00
Valore di stima:					€ 350,00

Valore di stima: € 350,00

**Valore finale di stima: € 260,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 260,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto

Posto auto al piano seminterrato di un condominio sito in via Vittorio Veneto nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, a circa 300m dal Comune. In particolare si tratta di uno spazio nelle vicinanze dell'ingresso al piano seminterrato, facilmente utilizzabile e delle dimensioni idonee a contenere un'auto di medie dimensioni (circa 4m x 5m). L'accesso al piano è assicurato da una rampa laterale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 178, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato in tempi recenti, per immobili simili a quello in esame, tenendo presente l'accessibilità, il tipo di finitura, la localizzazione e situazione occupazionale, la consistenza dimensionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto	20,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.000,00	50,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 2.250,00**

Il valore del bene proposto in considerazione della mancanza di garanzie per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti della procedura esecutiva, è determinato pari ad € 2250,00, considerando un abbattimento di circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Giulianova, li 26/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Flaviis Francesco

All 01 - lotto 1 rilievo dello stato di fatto

All 02 - lotto 1 visure storiche catastali

All 03 - lotto 1 elaborato planimetrico

All 04 - lotto 1 planimetria catastale

All 05 - lotto 1 pratiche urbanistiche

All 06 - lotto 1 PRG e NTA

All 07 - lotto 1 documentazione fotografica

All 08 - lotto 2 rilievo dello stato di fatto

All 09 - lotto 2 visure storiche catastali

All 10 - lotto 2 elaborato planimetrico

All 11 - lotto 2 planimetria catastale

All 12 - lotto 2 pratiche urbanistiche

All 13 - lotto 2 PRG e NTA

All 14 - lotto 2 documentazione fotografica

All 15 - lotto 3 rilievo dello stato di fatto

All 16 - lotto 3 visure storiche catastali

All 17 - lotto 3 planimetria catastale

All 18 - lotto 3 PRG e NTA

All 19 - lotto 3 documentazione fotografica

All 20 - lotto 4 rilievo dello stato di fatto

All 21 - lotto 4 visure storiche catastali

All 22 - lotto 4 planimetria catastale

All 23 - lotto 4 PRG e NTA e pratiche urbanistiche

All 24 - lotto 4 documentazione fotografica

All 25 - lotto 5 rilievo dello stato di fatto

All 26 - lotto 5 visure storiche catastali

All 27 - lotto 5 elaborato planimetrico

All 28 - lotto 5 planimetria catastale





All 29 - lotto 5 pratiche urbanstiche

All 30 - lotto 5 PRG e NTA

All 31 - lotto 5 documentazione fotografica

All 32 - lotto 6 rilievo dello stato di fatto

All 33 - lotto 6 visure storiche catastali

All 34 - lotto 6 elaborato planimetrico

All 35 - lotto 6 planimetria catastale

All 36 - lotto 6 pratiche urbanstiche

All 37 - lotto 6 PRG e NTA

All 38 - lotto 6 documentazione fotografica

All 39 - lotto 7 rilievo dello stato di fatto

All 40 - lotto 7 visure storiche catastali

All 41 - lotto 7 PRG e NTA

All 42 - lotto 7 documentazione fotografica

All 43 - lotto 8 rilievo dello stato di fatto

All 44 - lotto 8 visure storiche catastali

All 45 - lotto 8 planimetria catastale

All 46 - lotto 8 atto di compravendita

All 47 - lotto 8 PRG e NTA

All 48 - lotto 8 documentazione fotografica

All 49 - Iscrizioni e Trascrizioni

All 50 - Perizia Privacy



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma particolare, su due livelli, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-ingresso, studio, bagno e cucina, e una zona notte rialzata, con accesso dal soggiorno che da un disimpegno si articolano tre camere (una delle quali con bagno privato) e un bagno. Due ampie terrazze, una a servizio della zona giorno ad est e l'altra a servizio della zona notte ad ovest, completano l'appartamento. L'accesso avviene da una scala comune, sul retro dell'edificio, accessibile da una corte comune direttamente da Corso Adriatico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 -Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A. Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Diritti pari a un mezzo indiviso su un garage al piano seminterrato, in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. Il garage presenta una forma regolare ed è accessibile da una rampa comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 -Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A. Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

**Prezzo base d'asta: € 197.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico

Piena proprietà su un appartamento, posto al piano terra rialzato, in un edificio di maggior consistenza, con annessi (cantine e fondaci) al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma regolare, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-pranzo e angolo cottura, e una zona notte, con accesso dal disimpegno, attorno al quale si articolano due camere (una delle quali con bagno privato e cabina armadio), un pluriuso, un ripostiglio e un bagno. Un portico nell'ingresso e una modesta area esterna privata dà accesso direttamente da Corso Adriatico. Una scala interna, collegata al piano seminterrato, integra l'appartamento con due ripostigli e un fondaco articolati attorno ad un disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A. Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione.

**Prezzo base d'asta: € 118.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti

Piena proprietà su un ufficio, posto al piano terra rialzato, in un condominio di maggior consistenza, con annesso fondaco al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 80 metri dalla piazza principale Umberto I. L'unità immobiliare, di forma regolare, presenta quattro stanze e un bagno, articolate attorno al disimpegno-ingresso centrale. È dotato inoltre di due balconi. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, dal quale si arriva anche al fondaco al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 435, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A. Nella zona è possibile procedere alla costruzione di edifici con intervento diretto, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, oltre agli interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione. In merito alla destinazione d'uso oggi di studio si ritiene che possa essere possibile riportarla alla sua originaria funzione di abitazione mediante pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso.

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti

Diritti pari a 1/2 della proprietà di un lastrico solare accessibile, posto a copertura di un edificio condominiale di tre piani fuori terra. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 70 metri dalla piazza principale Umberto I. Il lastrico, di forma regolare, è diviso in due porzioni dalla scala condominiale di accesso centrale, delle quali quella a ovest dà su via Matteotti, mentre quella ad est si affaccia sulla corte comune dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 210, Sub. 7, Categoria L  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in zona - Zona "B"1.1 - Tessuto compatto, normata dall'art. 49 delle N.T.A. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici: Superficie minima lotto Sf = 300 mq Indice di fabbricabilità fondiario Uf = 0.65 mq/mq; Rapporto di copertura Rc = 0.40 mq/mq Altezza massima edifici Hf = 15.00 m Numero dei piani fuori terra Nf = 4 Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 2, Distanza dai confini Dc = 1/2 Hf con minimo m 5,00; Distanza dalle strade Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

**Prezzo base d'asta: € 20.000,00**

**LOTTO 5**

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/3 su un appartamento al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. L'appartamento, di forma regolare, presenta una zona giorno, formata da cucina e pranzo-soggiorno, articolate attorno all'ingresso, e una zona notte con 3 camere e due bagni, articolata attorno al disimpegno centrale. Completano l'appartamento cinque balconi dislocati su tre lati dell'appartamento che occupa l'intero piano primo dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per l'appartamento in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/6 su locali cantine al piano scantinato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Le cantine sono di forma regolare e di bassa altezza (meno di 1,80 m). L'intero piano seminterrato è accessibile, oltre che dalla scala comune, da una lieve rampa posta sul lato est dell'area che a mezzo di una serranda dà ingresso alla porzione comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per le cantine in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

**Prezzo base d'asta: € 40.000,00**

**LOTTO 6**

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci

Diritti pari a 1/3 su un locale commerciale al piano terra rialzato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Si compone di un unico locale con accesso dalla piazza Da Vinci a mezzo ballatoio sopraelevato rispetto alla piazza, attualmente frazionato nella zona ingresso, con retrostante bagno e accesso alla scala condominiale interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'edificio, di cui l'appartamento è parte integrante, si trova in zona B1 di completamento (art. 23 N.T.A. del Comune di Martinsicuro). Si ritiene che per l'appartamento in esecuzione siano possibili solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre alla ristrutturazione.

**Prezzo base d'asta: € 18.000,00**

**LOTTO 7**

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello

Piena proprietà di un'irrilevante striscia di terreno (7 mq), oggi parte integrante della via Raffaello, a circa un centinaio di metri dalla S.P. 259, parte della carreggiata, probabilmente utilizzata da comune per l'allargamento della sede stradale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1459, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade interamente nella zona B1.2 - insediamenti a tipologia mista, art. 50 delle N.T.A. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata. Visti i parametri da rispettare in tale articolo, nonché le distanze dai confini da rispettare, non è possibile l'edificazione su tale terreno.

**Prezzo base d'asta: € 260,00**

**LOTTO 8**

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto

Posto auto al piano seminterrato di un condominio sito in via Vittorio Veneto nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, a circa 300m dal Comune. In particolare si tratta di uno spazio nelle vicinanze dell'ingresso al piano seminterrato, facilmente utilizzabile e delle dimensioni idonee a contenere un'auto di medie dimensioni (circa 4m x 5m). L'accesso al piano è assicurato da una rampa laterale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 178, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il posto auto si trova in zona B1.1-tessuto compatto, art. 49 delle N.T.A. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata. Si ritiene che possano essere realizzate solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

**Prezzo base d'asta: € 2.250,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	276,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui le unità immobiliari in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. L'appartamento in esecuzione denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appartamento, posto al piano primo (secondo fuori terra), in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma particolare, su due livelli, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-ingresso, studio, bagno e cucina, e una zona notte rialzata, con accesso dal soggiorno che da un disimpegno si articolano tre camere (una delle quali con bagno privato) e un bagno. Due ampie terrazze, una a servizio della zona giorno ad est e l'altra a servizio della zona notte ad ovest, completano l'appartamento. L'accesso avviene da una scala comune, sul retro dell'edificio, accessibile da una corte comune direttamente da Corso Adriatico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati Xxxxx Xxxxx e XXXXXX XXXXX.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione sono parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. Il garage è lasciato allo stato cantieristico, con le pareti costituite da forati a vista, solaio di copertura in laterocemento e sottostante massetto a vista.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a un mezzo indiviso su un garage al piano seminterrato, in un edificio di maggior consistenza. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. Il garage presenta una forma regolare ed è accessibile da una rampa comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il garage è usato dall'esecutato e dall'altro proprietario (non esecutato).		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00****Bene N° 3 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Adriatico		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni settanta. L'appartamento in esecuzione, ristrutturato successivamente, denota un buono stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un appartamento, posto al piano terra rialzato, in un edificio di maggior consistenza, con annessi (cantine e fondaci) al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in Corso Adriatico, a circa 400 metri dalla piazza principale Umberto I. L'appartamento, di forma regolare, presenta un'ampia zona giorno, con soggiorno-pranzo e angolo cottura, e una zona notte, con accesso dal disimpegno, attorno al quale si articolano due camere (una delle quali con bagno privato e cabina armadio), un pluriuso, un ripostiglio e un bagno. Un portico nell'ingresso e una modesta area esterna privata dà accesso direttamente da Corso Adriatico. Una scala interna, collegata al piano seminterrato, integra l'appartamento con due ripostigli e un fondaco articolati attorno ad un disimpegno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nell'immobile risiede la figlia degli esecutati con la sua famiglia in regime di comodato gratuito.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00****Bene N° 4 - Ufficio**

<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Matteotti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 435, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	107,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito alla fine degli anni cinquanta dall' Istituto Autonomo Case Popolari, ora ATER. Originariamente era un appartamento di tipo economico e popolare, mentre oggi è regolarmente destinato a studio professionale. Allo stato attuale denota un sufficiente stato di conservazione generale, senza evidenziare particolari segni di vetustà.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su un ufficio, posto al piano terra rialzato, in un condominio di maggior consistenza, con annesso fondaco al piano seminterrato. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 80 metri dalla piazza principale Umberto I. L'unità immobiliare, di forma regolare, presenta quattro stanze e un bagno, articolate attorno al disimpegno-ingresso centrale. È dotato inoltre di due balconi. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, dal quale si arriva anche al fondaco al piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00**

Bene N° 5 - Lastrico solare			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Corso Matteotti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 210, Sub. 7, Categoria L	<b>Superficie</b>	261,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lastrico solare è stato costruito all'inizio degli anni ottanta. Si presenta allo stato attuale con la superficie idoneamente impermeabilizzata.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/2 della proprietà di un lastrico solare accessibile, posto a copertura di un edificio condominiale di tre piani fuori terra. L'edificio, sito a Sant'Egidio alla Vibrata, è collocato in zona centrale, situato in via Matteotti, a circa 70 metri dalla piazza principale Umberto I. Il lastrico, di forma regolare, è diviso in due porzioni dalla scala condominiale di accesso centrale, delle quali quella a ovest dà su via Matteotti, mentre quella ad est si affaccia sulla corte comune dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliare in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. L'appartamento in esecuzione denota un discreto stato di conservazione generale, senza evidenziare particolare segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/3 su un appartamento al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. L'appartamento, di forma regolare, presenta una zona giorno, formata da cucina e pranzo-soggiorno, articolate attorno all'ingresso, e una zona notte con 3 camere e due bagni, articolata attorno al disimpegno centrale. Completano l'appartamento cinque balconi dislocati su tre lati dell'appartamento che occupa l'intero piano primo dell'edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta abitato da XXXXXX Xxxxxx, madre dell'esecutata XXXXXX XXXXX e comproprietaria per 1/3 dell'immobile.		

Bene N° 7 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	101,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliari in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. Le cantine in esecuzione denotano un sufficiente stato di conservazione generale, con i consueti segni di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/6 su locali cantine al piano scantinato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Le cantine sono di forma regolare e di bassa altezza (meno di 1,80 m). L'intero piano seminterrato è accessibile, oltre che dalla scala comune, da una lieve rampa posta sul lato est dell'area che a mezzo di una serranda dà ingresso alla porzione comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 8 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Piazza Da Vinci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 94, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	74,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio, di cui l'unità immobiliari in esecuzione è parte integrante, è stato costruito negli anni settanta. Il locale commerciale in esecuzione denota un discreto stato di conservazione generale, evidenziando un normale stato di vetustà. Nell'insieme lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari a 1/3 su un locale commerciale al piano terra rialzato di un edificio a tre piani fuori terra, sito a Villa Rosa di Martinsicuro in Piazza Da Vinci. L'edificio è collocato in zona periferica rispetto al comune di Martinsicuro ma a circa 1 km dal lungomare e comunque in zona centrale per la frazione di Villa Rosa. Si compone di un unico locale con accesso dalla piazza Da Vinci a mezzo ballatoio sopraelevato rispetto alla piazza, attualmente frazionato nella zona ingresso, con retrostante bagno e accesso alla scala condominiale interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 260,00**

Bene N° 9 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - via Raffaello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1459, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	7,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La striscia di terreno oggi è parte integrante della carreggiata di via Raffaello ed è interamente asfaltato.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un'irrilevante striscia di terreno (7 mq), oggi parte integrante della via Raffaello, a circa un centinaio di metri dalla S.P. 259, parte della carreggiata, probabilmente utilizzata da comune per l'allargamento della sede stradale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.250,00**

Bene N° 10 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Via Veneto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 178, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è stato costruito alla fine degli anni settanta. Il posto auto si trova al piano seminterrato e denota un pessimo stato di conservazione, con gli evidenti segni di vetustà.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto al piano seminterrato di un condominio sito in via Vittorio Veneto nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, a circa 300m dal Comune. In particolare si tratta di uno spazio nelle vicinanze dell'ingresso al piano seminterrato, facilmente utilizzabile e delle dimensioni idonee a contenere un'auto di medie dimensioni (circa 4m x 5m). L'accesso al piano è assicurato da una rampa laterale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

