

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Valentino, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2021 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                                 | 6  |
| Premessa .....                                                                                                                 | 6  |
| Descrizione .....                                                                                                              | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                          | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                          | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                             | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli ..... | 7  |
| <b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli ..... | 7  |
| Lotto 1 .....                                                                                                                  | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                   | 8  |
| Titolarità .....                                                                                                               | 8  |
| Confini .....                                                                                                                  | 8  |
| Consistenza .....                                                                                                              | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                                           | 9  |
| Precisazioni .....                                                                                                             | 9  |
| Stato conservativo .....                                                                                                       | 9  |
| Parti Comuni .....                                                                                                             | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                      | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                                   | 10 |
| Stato di occupazione .....                                                                                                     | 10 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                   | 11 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                                | 13 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                    | 14 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                      | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                            | 15 |
| Lotto 2 .....                                                                                                                  | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                   | 15 |
| Titolarità .....                                                                                                               | 15 |
| Confini .....                                                                                                                  | 15 |
| Consistenza .....                                                                                                              | 15 |
| Dati Catastali .....                                                                                                           | 16 |
| Precisazioni .....                                                                                                             | 16 |
| Stato conservativo .....                                                                                                       | 16 |
| Parti Comuni .....                                                                                                             | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                      | 17 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Stato di occupazione.....                   | 18 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 18 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 19 |
| Normativa urbanistica.....                  | 21 |
| Regolarità edilizia.....                    | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 22 |
| Lotto 3.....                                | 22 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 22 |
| Titolarità.....                             | 22 |
| Confini.....                                | 22 |
| Consistenza.....                            | 22 |
| Dati Catastali.....                         | 23 |
| Precisazioni.....                           | 23 |
| Stato conservativo.....                     | 24 |
| Parti Comuni.....                           | 24 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 24 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 24 |
| Stato di occupazione.....                   | 25 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 25 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 26 |
| Normativa urbanistica.....                  | 28 |
| Regolarità edilizia.....                    | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali.....          | 29 |
| Lotto 4.....                                | 29 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 29 |
| Titolarità.....                             | 29 |
| Confini.....                                | 29 |
| Consistenza.....                            | 29 |
| Dati Catastali.....                         | 30 |
| Precisazioni.....                           | 30 |
| Stato conservativo.....                     | 31 |
| Parti Comuni.....                           | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....    | 31 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 31 |
| Stato di occupazione.....                   | 32 |
| Provenienze Ventennali.....                 | 32 |
| Formalità pregiudizievoli.....              | 33 |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Normativa urbanistica.....                                        | 35        |
| Regolarità edilizia.....                                          | 35        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 35        |
| Lotto 5 .....                                                     | 36        |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 36        |
| Titolarità.....                                                   | 36        |
| Confini .....                                                     | 36        |
| Consistenza .....                                                 | 36        |
| Dati Catastali.....                                               | 37        |
| Precisazioni .....                                                | 37        |
| Stato conservativo.....                                           | 37        |
| Parti Comuni.....                                                 | 37        |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 38        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 38        |
| Stato di occupazione.....                                         | 38        |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 38        |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 39        |
| Normativa urbanistica.....                                        | 41        |
| Regolarità edilizia.....                                          | 41        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 42        |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 42        |
| <b>Lotto 1.....</b>                                               | <b>42</b> |
| <b>Lotto 2.....</b>                                               | <b>43</b> |
| <b>Lotto 3.....</b>                                               | <b>44</b> |
| <b>Lotto 4.....</b>                                               | <b>45</b> |
| <b>Lotto 5.....</b>                                               | <b>46</b> |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 48        |
| <b>Lotto 1.....</b>                                               | <b>48</b> |
| <b>Lotto 2.....</b>                                               | <b>48</b> |
| <b>Lotto 3.....</b>                                               | <b>48</b> |
| <b>Lotto 4.....</b>                                               | <b>49</b> |
| <b>Lotto 5.....</b>                                               | <b>49</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2021 del R.G.E..... | 50        |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.125,00 .....</b>            | <b>50</b> |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.125,00 .....</b>            | <b>50</b> |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.735,00 .....</b>            | <b>51</b> |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 13.230,00 .....</b>            | <b>51</b> |
| <b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 13.230,00 .....</b>            | <b>52</b> |

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                                  | 53 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                          | 53 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                          | 54 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli .....                             | 55 |
| <b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli ..... | 56 |
| <b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli ..... | 57 |



In data 04/07/2022, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 3280979323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - località la Traversa - bivio per Campli

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è censita nel catasto dei fabbricati al foglio 66 particella 45 subalterno 2. L'appartamento è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è censita nel catasto dei fabbricati al foglio 66 particella 45 subalterno 3. L'appartamento è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da

letto, due bagni, oltre disimpegno. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su magazzino/locale di deposito, adibito di fatto a cucina con bagno, ubicato nel comune di Campli in località la Traversa - bivio per Campli. L'unità immobiliare è posta al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è censita nel catasto dei fabbricati al foglio 66 particella 45 subalterno 5. L'immobile è costituito catastalmente da un piccolo locale suddiviso in due stanze tra loro comunicanti ed aventi accesso diretto dal vano scala condominiale attraverso un terrazzo ad uso esclusivo. Fanno parte del compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 10. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 11. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una

superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

Si precisa che sul bene grava un diritto di abitazione per la quota di 2/9 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                          | 121,00 mq        | 135,00 mq        | 1,00         | 135,00 mq                | 2,65 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 45    | 2    |                     | A2        | 3      | 6 vani      |                      | 325,37 € | 1     |          |

| 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 |  |
| 66                   | 45    |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 10 00 mq          |                    |                 |          |  |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria presente agli atti catastali.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 66 particella 45.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da servitù, censo, livello ed usi civici essendo la zona ampiamente urbanizzata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale/commerciale, ubicato in Campli, località La Traversa, già denominata Bivio per Campli. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: l'ambiente economico sociale buono, la zona è urbanizzata. I collegamenti stradali sono buoni, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, ed extraurbani pertanto è ben collegato alle principali arterie di comunicazione. Le condizioni climatiche della zona sono buone, tipiche della fascia collinare medio adriatica.

I principali servizi direzionali e commerciali sono ubicati nel centro storico di Campli, raggiungibile con mezzi pubblici. Si rileva anche la presenza di verde pubblico in zona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: l'edificio condominiale nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato in opera, solai di piano in latero-cemento, copertura piana in latero-cemento, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e presentano zone rivestite con mattoncino a faccia vista.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti: le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione interna è in piastrelle in parquet e marmo; i rivestimenti del bagno principale sono in marmo mentre in prossimità della zona cottura e nel bagno di servizio sono in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con vetro-camera e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso è in legno massello con inserti in vetro. I bagni sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica. E' presente un videocitofono posto in prossimità del portoncino di ingresso. L'appartamento è dotato di impianto idrotermico sanitario e impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia pensile esterna. L'impianto elettrico è realizzato in traccia ed è dotato di quadro elettrico installato nella zona giorno. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto collegamento e funzionamento delle reti impiantistiche. Si precisa che in riferimento alle reti impiantistiche nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "le parti danno atto che l'impianto dell'acqua è unico per l'intera palazzina pertanto una volta attribuite le singole proprietà ai legittimi proprietari, si dovrà procedere ad installare i contatori singoli per ciascuna unità immobiliare, ivi compreso contatore condominiale sia per l'acqua che per la luce". In sede di sopralluogo è stato accertato che la separazione della rete idrica per l'unità immobiliare di che trattasi non è ancora intervenuta pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al distacco e conseguente allaccio ad un nuovo contatore. In riferimento alle reti impiantistiche poste a servizio delle parti comuni non è stata rilevata in sede di sopralluogo la presenza di contatori indipendenti. Per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti impiantistiche in traccia) l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni ed aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, il quale dichiarava di risiedervi. Si precisa inoltre che sul bene grava un diritto di abitazione per la quota di 2/9 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

# PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà            | Atti                                                                  |            |               |             |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/08/1985 al 24/02/2009 | **** Omissis<br>**** | Atto di compravendita                                                 |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Notaio E. Bracone                                                     | 07/08/1985 | 88783         |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 17/08/1985 | 888888        | 4909        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 24/02/2009 al 04/12/2019 | **** Omissis<br>**** | Denuncia di successione                                               |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      |                                                                       |            |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 24/02/2009 | 3370          | 2384        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/12/2019 al 05/09/2022 | **** Omissis<br>**** | Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Tribunale di Teramo                                                   | 05/10/2016 |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 04/12/2019 | 17524         | 1244        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

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.

Alla luce dell'estrema complessità riscontrata nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene di che trattasi, vista l'esigua libertà di compilazione proposta dall'elenco atti sopra riportato, si procede di seguito ad una ricostruzione della provenienza ventennale evidenziando in maniera puntuale le criticità rilevate nel corso della disamina degli atti di provenienza:

**1)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per Verbale di Conciliazione modificativo dell'esercizio dei diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 trascritto in data 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e numero 17524 di reg. gen. trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 3/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

**2)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 5/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà per Denuncia di Successione apertasi in data 17/03/2007, registrata a Teramo al numero 6/522/8, trascritta il 24/02/2009 al numero 2384 di reg. part. e numero 3370 di reg. gen. (l'eredità è stata devoluta per testamento olografo Notaio E. Vincenti repertorio 160563 pubblicato il 21/02/2008 e registrato a Giulianova il 10/03/2008 al numero 2039). La dichiarazione è integrativa della successione registrata a Teramo al numero 86 volume 552. Trascritta accettazione tacita di eredità in data 26/04/2022 al numero 4822 di reg. part. e numero 6451 di reg. gen. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà ciascuno. (N.B. si rileva tuttavia la mancanza della quota spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

**3)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio E. Bracone in data 07/08/1985, repertorio numero 88783, trascritto in data 17/08/1985 al numero 4909 di reg. part. e numero 888888 di reg. gen. e successivo atto di rettifica rogato dal Notaio E. Vincenti in data 25/06/1987 repertorio numero 49509, trascritto il 15/07/1987 al numero 4503 di reg. part. e numero 6363 di reg. gen. (nella rettifica indicata si va a precisare che l'acquisto è caduto in comunione dei beni tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ).

In riferimento a passaggi di proprietà sopra riportati si rilevano le seguenti criticità:

- Con l'acquisto originario del 1985 e la successiva rettifica del 1987 l'immobile risultava essere in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, tuttavia nella successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene devoluta l'intera proprietà del bene ma la de cuius stando a quanto sopra riportato essa possedeva esclusivamente 1/2 dei diritti di piena proprietà.

- Dalle visure si rileva inoltre che con atto al rogito Notaio B. Ciampini in data 09/09/1992 repertorio 84313, trascritto l'08/10/1992 al numero 8331 di reg. part. la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva l'intero dell'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Campli al foglio 66 particella 45 nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava titolare del diritto pari ad 1/2 della piena proprietà.

- Alla data dell'atto di conferimento sopra richiamato, la particella 45 del foglio 66, catastalmente costituiva l'interno fabbricato e nell'atto di conferimento non si rilevano riserve di alcun tipo, per cui appare contraddittoria la circostanza in virtù della quale le unità immobiliari scaturite dalla sopraelevazione del fabbricato originario siano state intestate alla stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e non alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

L'immobile risulta inoltre gravato da diritto di abitazione per 2/9 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di Atto di donazione rogato dal notaio Giovanni Battista Bracone in data 08/02/2019 repertorio 133310/44201, trascritto a Teramo il 18/02/2019 al numero 1885 di reg. part. e numero 2629 di reg. gen.

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Campli, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Concessione edilizia n.150/94 (variante)

Concessione edilizia n. 27/87

Concessione edilizia n. 93/86

Concessione edilizia n. 42/86

Per il fabbricato risulta rilasciata agibilità prot. 5773 in data 04/02/1995

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (concessione edilizia n.150/94 - variante) si segnala l'esistenza, all'interno del fascicolo comunale inerente il fabbricato in oggetto, di un verbale di sopralluogo a cura del personale dell'ufficio tecnico comunale redatto a seguito di una segnalazione di lavori in difformità e abusivi acquisita al protocollo comunale n.9673 del 15.10.2012. Nel verbale viene testualmente riportato quanto segue:

*"Per il piano seminterrato destinato ad attività artigianale, rispetto alla suddetta C.E. n.150/94 si è accertato l'ampliamento sui lati nord e sud di due locali posti a confine, completamente interrati su tre lati ed aperti sul lato strada ad est. Ambedue i locali sono stati ampliati per la lunghezza di m. 7,50 e larghezza di m.4,68 pari a 35,10 ciascuno. Inoltre è stato realizzato un divisorio all'interno del locale ad uso panetteria il tutto in difformità della C.E. di che trattasi.*

*Per il piano terra, primo piano e terrazzo di copertura non sono stati apportati mutamenti in difformità della C.E. n. 150/94.*

*Pertanto alla luce di quanto riportato nel suddetto verbale, il personale incaricato dal competente ufficio comunale di verificare la regolarità edilizia dell'immobile non ha riscontrato in sede di sopralluogo mutamenti in difformità alla C.E. 150/94 inerenti il piano primo del fabbricato condominiale ove l'appartamento oggetto del presente lotto di stima è ubicato."*

A parere del sottoscritto l'ampliamento riscontrato al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ha generato di conseguenza un ampliamento dell'area pavimentata esterna al piano terra (catastalmente piano primo) individuata al foglio 66 particella 45 sub 7 come bene comune non censibile (terrazzo) ai sub 2 e 3.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del condominio ed eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una

ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo presso i beni pignorati, il condominio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo. La gestione è affidata ai singoli condomini pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Appartamento | 121,00 mq           | 135,00 mq           | 1,00         | 135,00 mq                   | 2,65 m  | 1     |

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>135,00 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>135,00 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 45    | 3    |                     | A2        | 3      | 6 vani      |                      | 325,37 € | 1     |          |

| 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 |  |
| 66                   | 45    |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 10 00 mq          |                    |                 |          |  |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria presente agli atti catastali.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 66 particella 45.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da servitù, censo, livello ed usi civici essendo la zona ampiamente urbanizzata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale/commerciale, ubicato in Campli, località La Traversa, già denominata Bivio per Campli. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: l'ambiente economico sociale buono, la zona è urbanizzata. I collegamenti stradali sono buoni, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, ed extraurbani pertanto è ben collegato alle principali arterie di comunicazione. Le condizioni climatiche della zona sono buone, tipiche della fascia collinare medio adriatica.

I principali servizi direzionali e commerciali sono ubicati nel centro storico di Campli, raggiungibile con mezzi pubblici. Si rileva anche la presenza di verde pubblico in zona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: l'edificio condominiale nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato in opera, solai di piano in latero-cemento, copertura piana in latero-cemento, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e presentano zone rivestite con mattoncino a faccia vista.

L'unità immobiliare in esame presenta le seguenti caratteristiche: le pareti interne sono intonacate tinteggiate; la pavimentazione interna è in piastrelle in parquet e marmo; i rivestimenti presenti nel bagno principale sono in marmo mentre in prossimità della zona cottura e nel bagno di servizio sono in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con vetro-camera e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso è in legno massello con inserti in vetro. I bagni sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica. E' presente un videocitofono posto in prossimità del portoncino di ingresso. L'appartamento è dotato di impianto idrotermico sanitario e impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia pensile esterna. L'impianto elettrico è realizzato in traccia ed è dotato di quadro elettrico installato nella

zona giorno. L'impianto elettrico è realizzato in traccia ed è dotato di quadro elettrico installato nella zona giorno. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto collegamento e funzionamento delle reti impiantistiche. Si precisa che in riferimento alle reti impiantistiche nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "le parti danno atto che l'impianto dell'acqua è unico per l'intera palazzina pertanto una volta attribuite le singole proprietà ai legittimi proprietari, si dovrà procedere ad installare i contatori singoli per ciascuna unità immobiliare, ivi compreso contatore condominiale sia per l'acqua che per la luce". In sede di sopralluogo è stato accertato che la separazione della rete idrica per l'unità immobiliare di che trattasi non è ancora intervenuta pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al distacco e conseguente allaccio ad un nuovo contatore. In riferimento alle reti impiantistiche poste a servizio delle parti comuni non è stata rilevata in sede di sopralluogo la presenza di contatori indipendenti. Per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti impiantistiche in traccia) l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni ed aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà            | Atti                                                                  |            |               |             |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/08/1985 al 24/02/2009 | **** Omissis<br>**** | Atto di compravendita                                                 |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Notaio E. Bracone                                                     | 07/08/1985 | 88783         |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 17/08/1985 | 888888        | 4909        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 24/02/2009 al 04/12/2019 | **** Omissis<br>**** | Denuncia di successione                                               |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      |                                                                       |            |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 24/02/2009 | 3370          | 2384        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/12/2019 al 05/09/2022 | **** Omissis<br>**** | Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Tribunale di Teramo                                                   | 05/10/2016 |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 04/12/2019 | 17524         | 1244        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

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.

Alla luce dell'estrema complessità riscontrata nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene di che trattasi, vista l'esigua libertà di compilazione proposta dall'elenco atti sopra riportato, si procede di seguito ad una ricostruzione della provenienza ventennale evidenziando in maniera puntuale le criticità rilevate nel corso della disamina degli atti di provenienza:

**1)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per Verbale di Conciliazione modificativo dell'esercizio dei diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 trascritto in data 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e numero 17524 di reg. gen. trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 3/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

**2)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 5/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà per Denuncia di Successione apertasi in data 17/03/2007, registrata a Teramo al numero 6/522/8, trascritta il 24/02/2009 al numero 2384 di reg. part. e numero 3370 di reg. gen. (l'eredità è stata devoluta per testamento olografo Notaio E. Vincenti repertorio 160563 pubblicato il 21/02/2008 e registrato a Giulianova il 10/03/2008 al numero 2039). La dichiarazione è integrativa della successione registrata a Teramo al numero 86 volume 552. Trascritta accettazione tacita di eredità in data 26/04/2022 al numero 4822 di reg. part. e numero 6451 di reg. gen. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà ciascuno. (N.B. si rileva tuttavia la mancanza della quota spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

**3)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio E. Bracone in data 07/08/1985, repertorio numero 88783, trascritto in data 17/08/1985 al numero 4909 di reg. part. e numero 888888 di reg. gen. e successivo atto di rettifica rogato dal Notaio E. Vincenti in data 25/06/1987 repertorio numero 49509, trascritto il 15/07/1987 al numero 4503 di reg. part. e numero 6363 di reg. gen. (nella rettifica indicata si va a precisare che l'acquisto è caduto in comunione dei beni tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ). In riferimento a passaggi di proprietà sopra riportati si rilevano le seguenti criticità:

- Con l'acquisto originario del 1985 e la successiva rettifica del 1987 l'immobile risultava essere in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, tuttavia nella successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene devoluta l'intera proprietà del bene ma la de cuius stando a quanto sopra riportato essa possedeva esclusivamente 1/2 dei diritti di piena proprietà.

- Dalle visure si rileva inoltre che con atto al rogito Notaio B. Ciampini in data 09/09/1992 repertorio 84313, trascritto l'08/10/1992 al numero 8331 di reg. part. la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva l'intero dell'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Campli al foglio 66 particella 45 nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava titolare del diritto pari ad 1/2 della piena proprietà.

- Alla data dell'atto di conferimento sopra richiamato, la particella 45 del foglio 66, catastalmente costituiva l'interno fabbricato e nell'atto di conferimento non si rilevano riserve di alcun tipo, per cui appare contraddittoria la circostanza in virtù della quale le unità immobiliari scaturite dalla sopraelevazione del fabbricato originario siano state intestate alla stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e non alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Campli, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Concessione edilizia n.150/94 (variante)

Concessione edilizia n. 27/87

Concessione edilizia n. 93/86

Concessione edilizia n. 42/86

Per il fabbricato risulta rilasciata agibilità prot. 5773 in data 04/02/1995

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (concessione edilizia n.150/94 - variante) si segnala l'esistenza, all'interno del fascicolo comunale inerente il fabbricato in oggetto, di un verbale di sopralluogo a cura del personale dell'ufficio tecnico comunale redatto a seguito di una segnalazione di lavori in difformità e abusivi acquisita al protocollo comunale n.9673 del 15.10.2012. Nel verbale viene testualmente riportato quanto segue:

*"Per il piano seminterrato destinato ad attività artigianale, rispetto alla suddetta C.E. n.150/94 si è accertato l'ampliamento sui lati nord e sud di due locali posti a confine, completamente interrati su tre lati ed aperti sul lato strada ad est. Ambedue i locali sono stati ampliati per la lunghezza di m. 7,50 e larghezza di m.4,68 pari a 35,10 ciascuno. Inoltre è stato realizzato un divisorio all'interno del locale ad uso panetteria il tutto in difformità della C.E. di che trattasi.*

*Per il piano terra, primo piano e terrazzo di copertura non sono stati apportati mutamenti in difformità della C.E. n. 150/94.*

*Pertanto alla luce di quanto riportato nel suddetto verbale, il personale incaricato dal competente ufficio comunale di verificare la regolarità edilizia dell'immobile non ha riscontrato in sede di sopralluogo mutamenti in difformità alla C.E. 150/94 inerenti il piano primo del fabbricato condominiale ove l'appartamento oggetto del presente lotto di stima è ubicato".*

A parere del sottoscritto l'ampliamento riscontrato al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ha generato di conseguenza un ampliamento dell'area pavimentata esterna al piano terra (catastalmente piano primo) individuata al foglio 66 particella 45 sub 7 come bene comune non censibile (terrazzo) ai sub 2 e 3.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del condominio ed eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una

ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo presso i beni pignorati, il condominio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo. La gestione è affidata ai singoli condomini pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o variati.

### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Magazzino    | 15,00 mq            | 18,00 mq            | 1,00         | 18,00 mq                    |         | 3     |

|                                              |           |           |      |                 |          |   |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------|-----------------|----------|---|
| Terrazza                                     | 196,00 mq | 204,00 mq | 0,25 | 51,00 mq        |          | 3 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>69,00 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>69,00 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 45    | 5    |                     | C2        | 5      | 12,00 mq    |                      | 20,45 € | 3     |          |

| 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 |  |
| 66                   | 45    |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 10 00 mq          |                    |                 |          |  |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria presente agli atti catastali.

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

Nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: *"resta inteso che per l'impianto TV sarà permesso l'accesso a tutti i comproprietari sul lastrico solare esclusivamente rivolto alla manutenzione della stessa antenna"*.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 66 particella 45.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da censo, livello ed usi civici essendo la zona ampiamente urbanizzata. Nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "resta inteso che per l'impianto TV sarà permesso l'accesso a tutti i comproprietari sul lastrico solare esclusivamente rivolto alla manutenzione della stessa antenna". Comune a tutti i condomini

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale/commerciale, ubicato in Campli, località La Traversa, già denominata Bivio per Campli. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: l'ambiente economico sociale buono, la zona è urbanizzata. I collegamenti stradali sono buoni, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, ed extraurbani pertanto è ben collegato alle principali arterie di comunicazione. Le condizioni climatiche della zona sono buone, tipiche della fascia collinare medio adriatica.

I principali servizi direzionali e commerciali sono ubicati nel centro storico di Campli, raggiungibile con mezzi pubblici. Si rileva anche la presenza di verde pubblico in zona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: l'edificio condominiale nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato in opera, solai di piano in latero-cemento, copertura piana in latero-cemento, le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e presentano zone rivestite con mattoncino a faccia vista.

Il bene in esame presenta le seguenti caratteristiche: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di medio formato, nel w.c. sono presenti sanitari in ceramica, le pareti interne sono rivestite in piastrelle di ceramica di medio formato fino ad una altezza di circa due metri; il portoncino di accesso e le finestre sono in alluminio prive di persiane. Il terrazzo è pavimentato in piastrelle di ceramica e presenta parapetti in cemento a armato a vista con copertine in ceramica. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto collegamento e funzionamento delle reti impiantistiche. Si precisa che in riferimento alle reti impiantistiche nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "le parti danno atto che l'impianto dell'acqua è unico per l'intera palazzina pertanto una volta attribuite le singole proprietà ai legittimi proprietari, si dovrà procedere ad installare i contatori singoli per ciascuna unità immobiliare, ivi compreso contatore condominiale sia per l'acqua che per la luce". In sede di sopralluogo è stato accertato che la separazione della rete idrica per l'unità immobiliare di che trattasi non è ancora intervenuta pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al distacco e conseguente allaccio ad un nuovo contatore. In riferimento alle reti impiantistiche poste a servizio delle parti comuni non è stata rilevata in sede di sopralluogo la presenza di contatori indipendenti. Per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti impiantistiche in traccia) l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e

spese di adeguamento sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni ed aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/08/1985 al 24/02/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita                                                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio E. Bracone                                                     | 07/08/1985 | 88783         |             |
|                              |                   | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Teramo                                                                | 17/08/1985 | 888888        | 4909        |
|                              |                   | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 24/02/2009 al 04/12/2019 | **** Omissis **** | Denuncia di successione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                                       |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Teramo                                                                | 24/02/2009 | 3370          | 2384        |
|                              |                   | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/12/2019 al 05/09/2022 | **** Omissis **** | Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Tribunale di Teramo                                                   | 05/10/2016 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Teramo                                                                | 04/12/2019 | 17524         | 1244        |
|                              |                   | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

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.

Alla luce dell'estrema complessità riscontrata nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene di che trattasi, vista l'esigua libertà di compilazione proposta dall'elenco atti sopra riportato, si procede di seguito ad una ricostruzione della provenienza ventennale evidenziando in maniera puntuale le criticità rilevate nel corso della disamina degli atti di provenienza:

**1)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per Verbale di Conciliazione modificativo dell'esercizio dei diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 trascritto in data 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e numero 17524 di reg. gen. trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti parti a 3/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

**2)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 5/8 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/8 di piena proprietà per Denuncia di Successione apertasi in data 17/03/2007, registrata a Teramo al numero 6/522/8, trascritta il 24/02/2009 al numero 2384 di reg. part. e numero 3370 di reg. gen. (l'eredità è stata devoluta per testamento olografo Notaio E. Vincenti repertorio 160563 pubblicato il 21/02/2008 e registrato a Giulianova il 10/03/2008 al numero 2039). La dichiarazione è integrativa della successione registrata a Teramo al numero 86 volume 552. Trascritta accettazione tacita di eredità in data 26/04/2022 al numero 4822 di reg. part. e numero 6451 di reg. gen. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà ciascuno. (N.B. si rileva tuttavia la mancanza della quota spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

**3)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio E. Bracone in data 07/08/1985, repertorio numero 88783, trascritto in data 17/08/1985 al numero 4909 di reg. part. e numero 888888 di reg. gen. e successivo atto di rettifica rogato dal Notaio E. Vincenti in data 25/06/1987 repertorio numero 49509, trascritto il 15/07/1987 al numero 4503 di reg. part. e numero 6363 di reg. gen. (nella rettifica indicata si va a precisare che l'acquisto è caduto in comunione dei beni tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\* ). In riferimento a passaggi di proprietà sopra riportati si rilevano le seguenti criticità:

- Con l'acquisto originario del 1985 e la successiva rettifica del 1987 l'immobile risultava essere in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, tuttavia nella successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene devoluta l'intera proprietà del bene ma la de cuius stando a quanto sopra riportato essa possedeva esclusivamente 1/2 dei diritti di piena proprietà.

- Dalle visure si rileva inoltre che con atto al rogito Notaio B. Ciampini in data 09/09/1992 repertorio 84313, trascritto l'08/10/1992 al numero 8331 di reg. part. la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva l'intero dell'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Campli al foglio 66 particella 45 nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tuttavia la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava titolare del diritto pari ad 1/2 della piena proprietà.

- Alla data dell'atto di conferimento sopra richiamato, la particella 45 del foglio 66, catastalmente costituiva l'interno fabbricato e nell'atto di conferimento non si rilevano riserve di alcun tipo, per cui appare contraddittoria la circostanza in virtù della quale le unità immobiliari scaturite dalla sopraelevazione del

fabbricato originario siano state intestate alla stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e non alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Campli, il fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Concessione edilizia n.150/94 (variante)

Concessione edilizia n. 27/87

Concessione edilizia n. 93/86

Concessione edilizia n. 42/86

Per il fabbricato risulta rilasciata agibilità prot. 5773 in data 04/02/1995

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (concessione edilizia n.150/94 - variante) si segnala l'esistenza, all'interno del fascicolo comunale inerente il fabbricato in oggetto, di un verbale di sopralluogo a cura del personale dell'ufficio tecnico comunale redatto a seguito di una segnalazione di lavori in difformità e abusivi acquisita al protocollo comunale n.9673 del 15.10.2012. Nel verbale viene testualmente riportato quanto segue:

*"Per il piano seminterrato destinato ad attività artigianale, rispetto alla suddetta C.E. n.150/94 si è accertato l'ampliamento sui lati nord e sud di due locali posti a confine, completamente interrati su tre lati ed aperti sul lato strada ad est. Ambedue i locali sono stati ampliati per la lunghezza di m. 7,50 e larghezza di m.4,68 pari a 35,10 ciascuno. Inoltre è stato realizzato un divisorio all'interno del locale ad uso panetteria il tutto in difformità della C.E. di che trattasi.*

*Per il piano terra, primo piano e terrazzo di copertura non sono stati apportati mutamenti in difformità della C.E. n. 150/94".*

Pertanto alla luce di quanto riportato nel suddetto verbale, il personale incaricato dal competente ufficio comunale di verificare la regolarità edilizia dell'immobile non ha riscontrato in sede di sopralluogo mutamenti in difformità alla C.E. 150/94 inerenti il piano primo del fabbricato condominiale ove l'appartamento oggetto del presente lotto di stima è ubicato.

A parere del sottoscritto l'ampliamento riscontrato al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ha generato di conseguenza un ampliamento dell'area pavimentata esterna al piano terra (catastalmente piano primo) individuata al foglio 66 particella 45 sub 7 come bene comune non censibile(terrazzo) ai sub 2 e 3.

In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del condominio ed eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda gli impianti, non è possibile stabilire la conformità alle normative vigenti poichè bisognerebbe effettuare una

ispezione alle reti realizzate in traccia, pertanto l'aggiudicatario, reso edotto di tale circostanza rinuncia irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e dichiara di farsi carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo presso i beni pignorati, il condominio non è attualmente amministrato da un professionista delegato a tale scopo. La gestione è affidata ai singoli condomini pertanto non è possibile definire l'esistenza o meno di vincoli o oneri pregressi rimasti insoluti gravanti sulla presente unità abitativa. Non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e mediante distacchi con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|

|                                              |          |          |      |                 |          |   |
|----------------------------------------------|----------|----------|------|-----------------|----------|---|
| Porzione di fabbricato in costruzione        | 98,00 mq | 98,00 mq | 1,00 | 98,00 mq        | 2,70 m   | 3 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>98,00 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>98,00 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 431   | 10   |                     | F3        |        |             |                      |         |       |          |

| 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 |  |
| 66                   | 431   |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 12 00 mq          |                    |                 |          |  |

## Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che il sub. 10 della particella 431 foglio 66, oggetto del presente lotto di stima è individuato catastalmente nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati ma non presenta una planimetria catastale poichè risulta essere accatastato come fabbricato in corso di costruzione.

Si precisa che la particella 431 subalterni 10 e 11 del foglio 66 deriva dalla particella 60 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7. L'area della particella 431 deriva dalla particella 232 e particella 60 del foglio 66

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si

possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile seppur in corso di costruzione si presenta in sufficiente stato conservativo per le parti finora realizzate.

## PARTI COMUNI

Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 66 particella 431. Nello specifico, l'elaborato individua nel subalterno 12 della particella 431 i beni comuni non censibili così descritti: corte al piano terra, corte, lastrico solare e piscina al piano primo e vano scala comune a tutti i subalterni. A tal proposito si segnala che nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* restano attribuiti il piano terzo (attico) del fabbricato in corso di costruzione sito in Campli, Località la Traversa, riportato al N.C.E.U. di Campli al foglio 66 particella 431 sub 10 e sub 11 (esclusa area di pertinenza)" senza precisazione alcuna circa l'esatta individuazione dell'area esclusa tra quelle ricomprese nel sub 12 (B.C.N.C.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da servitù, censo, livello ed usi civici essendo la zona ampiamente urbanizzata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale/commerciale, ubicato in Campli, località La Traversa, già denominata Bivio per Campli. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: l'ambiente economico sociale buono, la zona è urbanizzata. I collegamenti stradali sono buoni, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, ed extraurbani pertanto è ben collegato alle principali arterie di comunicazione. Le condizioni climatiche della zona sono buone, tipiche della fascia collinare medio adriatica.

I principali servizi direzionali e commerciali sono ubicati nel centro storico di Campli, raggiungibile con mezzi pubblici. Si rileva anche la presenza di verde pubblico in zona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: l'edificio nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato in opera, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde in latero-cemento. Essendo il fabbricato in corso di costruzione esso risulta attualmente privo di tamponature, muri divisorii con altra unità immobiliare e con vano scala, tramezzature, finiture, ed ogni altro elemento necessario a rendere la costruzione ultimata. Non vi sono tramezzature interne atte a definire i muri di separazione tra il subalterno 10 (oggetto del presente lotto di stima) ed il subalterno 11 (non oggetto del presente lotto di stima), pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese, in contraddittorio con le proprietà confinanti alla realizzazione delle pareti divisorie tra le due unità immobiliari ed al successivo accatastamento secondo l'assetto planimetrico previsto nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n.51 del 27 maggio 2002 rilasciata dal competente Ufficio tecnico del Comune di Campli. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di alcune porzioni di tramezzature interne poste in prossimità del accesso principale al vano scala condominiale (in via Piceno Aprutina civico 17). Tali tramezzature hanno di fatto generato un piccolo locale che non consente di accedere alla rampa di scale che conduce ai piani superiori, pertanto l'accesso al bene

pignorato risulta attualmente intercluso. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ed in contraddittorio con gli altri condomini al ripristino del regolare accesso al vano scala condominiale. Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni ed aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà            | Atti                                                                  |            |               |             |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/08/1991 al 24/02/2009 | **** Omissis<br>**** | Atto di compravendita                                                 |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Notaio A. Costantini                                                  | 30/07/1991 | 35177         |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 01/08/1991 | 8857          | 6184        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
| Dal 24/02/2009 al 04/12/2019 | **** Omissis<br>**** | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                      |                                                                       |            |               |             |
|                              |                      | Denuncia di successione                                               |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      |                                                                       |            |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 04/12/2019 al 05/09/2022 | **** Omissis<br>**** | Teramo                                                                | 24/02/2009 | 3370          | 2384        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                      | Teramo                                                                |            |               |             |
|                              |                      | Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali |            |               |             |
|                              |                      | Rogante                                                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                      | Tribunale di Teramo                                                   | 05/10/2016 |               |             |
|                              |                      | Trascrizione                                                          |            |               |             |
|                              |                      | Presso                                                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                      | Teramo                                                                | 04/12/2019 | 17524         | 1244        |
|                              |                      | Registrazione                                                         |            |               |             |
|                              |                      |                                                                       |            |               |             |

| ASTE<br>GIUDIZIARIE® |  | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------------|--|--------|------|---------|---------|
|                      |  |        |      |         |         |

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.

Alla luce dell'estrema complessità riscontrata nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene di che trattasi, vista l'esigua libertà di compilazione proposta dall'elenco atti sopra riportato, si procede di seguito ad una ricostruzione della provenienza ventennale evidenziando in maniera puntuale i passaggi rilevati nel corso della disamina degli atti di provenienza:

**1)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per Verbale di Conciliazione modificativo dell'esercizio dei diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 trascritto in data 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e numero 17524 di reg. gen. trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 3/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

**2)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 1/4 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà per Denuncia di Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 17/03/2007, registrata a Teramo al numero 6/522/8, trascritta il 24/02/2009 al numero 2384 di reg. part. e numero 3370 di reg. gen. (l'eredità è stata devoluta per testamento olografo Notaio E. Vincenti repertorio 160563 pubblicato il 21/02/2008 e registrato a Giulianova il 10/03/2008 al numero 2039). La dichiarazione è integrativa della successione registrata a Teramo al numero 86 volume 552. Trascritta accettazione tacita di eredità in data 26/04/2022 al numero 4822 di reg. part. e numero 6451 di reg. gen. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà ciascuno. (N.B.si rileva tuttavia la mancanza della quota spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

**3)** Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà (in comunione de residuo) per Atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Costantini in data 30/07/1991 repertorio numero 35177 trascritto in data 01/08/1991 al numero 6184 di reg. part. e numero 8857 di reg. gen.

In riferimento a passaggi di proprietà sopra riportati si rilevano se seguenti criticità:

- Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Costantini in data 30/07/1991 repertorio numero 35177 trascritto in data 01/08/1991 al numero 6184 di reg. part. e numero 8857 di reg. gen., \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il bene in "comunione de residuo", tuttavia non si evince dagli atti consultati se nei passaggi successivi tale comunione subisca un mutamento in "comunione ordinaria".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto esattoriale  
Iscritto a Teramo il 12/01/2006

Reg. gen. 664 - Reg. part. 110

Quota: 1/1

Importo: € 43.659,78

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

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

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 30/05/2011

Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558

Quota: 1/4

Importo: € 7.500,00

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

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

Note: Gravante su maggiore consistenza

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 14/10/2011

Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658

Quota: 1/4

Importo: € 190.000,00

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835

Quota: 1/4

Importo: € 75.000,00

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/05/2015

Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778

Quota: 1/4

Importo: € 6.000,00

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 25/11/2021

Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602

Quota: 1/1

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza



## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 431 del foglio 66 ricade: per l' 82% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 18% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Campli, per la costruzione del fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato rilasciato il seguente titolo:

Concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002

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

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

In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002) in sede di sopralluogo è stata riscontrata esclusivamente la presenza delle parti strutturali costituenti l'edificio condominiale di maggiore consistenza. In virtù dello stato attuale è possibile riscontrare esclusivamente una difformità della copertura rispetto a quanto previsto nei grafici allegati alla concessione sopra richiamata. Nello specifico l'attuale copertura insiste sull'intera superficie del piano terzo (attico) mentre progettualmente essa doveva limitarsi a coprire la parte residenziale ed una parte dei terrazzi lasciando scoperta la superficie residua di piano. Inoltre per quanto possibile accertare, in virtù dell'attuale stato realizzativo, emergono difformità nelle altezze interne al piano terzo e nella posizione prospettica di finestre e porte finestre. In considerazione del lasso temporale trascorso tra il rilascio della concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002, il relativo inizio lavori e lo stato attuale del fabbricato, sarà necessario richiedere una nuova autorizzazione al fine di completare le parti di edificio tuttora mancanti provvedendo a sanare o demolire le porzioni di fabbricato realizzate in difformità alla suindicata concessione. Sarà inoltre necessario portare a termine la relativa pratica strutturale presso il Genio Civile integrando/modificando e/o depositando ex novo la documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni di legge. Alla luce delle criticità sopra rilevate, in caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. attualmente vigente nel comune di Campli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata la relativa richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli ove esistenti. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, privo di reti impiantistiche ed utenze per cui il condominio non risulta ancora costituito.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e mediante distacchi con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Porzione di fabbricato in costruzione | 98,00 mq         | 98,00 mq         | 1,00         | 98,00 mq                 | 2,70 m  | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 98,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 98,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati nell'elaborato planimetrico agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq dell'immobile.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 66     | 431   | 11   |                     | F3        |        |             |                      |         |       |          |

| 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 |
| 66                   | 431   |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 12 00 mq          |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che il sub. 10 della particella 431 foglio 66, oggetto del presente lotto di stima è individuato catastalmente nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati ma non presenta una planimetria catastale poichè risulta essere accatastato come fabbricato in corso di costruzione.

Si precisa che la particella 431 subalterni 10 e 11 del foglio 66 deriva dalla particella 60 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7. L'area della particella 431 deriva dalla particella 232 e particella 60 del foglio 66

## PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile seppur in corso di costruzione si presenta in sufficiente stato conservativo per le parti finora realizzate.

## PARTI COMUNI

Si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 66 particella 431. Nello specifico, l'elaborato individua nel subalterno 12 della particella 431 i beni comuni non censibili così descritti: corte al piano terra, corte, lastrico solare e piscina al piano primo e vano scala comune a tutti i subalterni. A tal proposito si segnala che nel verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali registrato dal

Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 e trascritto il 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e 17524 di reg. gen. è riportato quanto segue: "a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* restano attribuiti il piano terzo (attico) del fabbricato in corso di costruzione sito in Campli, Località la Traversa, riportato al N.C.E.U. di Campli al foglio 66 particella 431 sub 10 e sub 11 (esclusa area di pertinenza)" senza precisazione alcuna circa l'esatta individuazione dell'area esclusa tra quelle ricomprese nel sub 12 (B.C.N.C.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta essere gravata da servitù, censo, livello ed usi civici essendo la zona ampiamente urbanizzata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere condominiale e destinazione residenziale/commerciale, ubicato in Campli, località La Traversa, già denominata Bivio per Campli. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: l'ambiente economico sociale buono, la zona è urbanizzata. I collegamenti stradali sono buoni, l'immobile è ubicato a breve distanza dai principali assi viari urbani, ed extraurbani pertanto è ben collegato alle principali arterie di comunicazione. Le condizioni climatiche della zona sono buone, tipiche della fascia collinare medio adriatica.

I principali servizi direzionali e commerciali sono ubicati nel centro storico di Campli, raggiungibile con mezzi pubblici. Si rileva anche la presenza di verde pubblico in zona.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: l'edificio nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in cemento armato in opera, solai di piano in latero-cemento, copertura a falde in latero-cemento. Essendo il fabbricato in corso di costruzione esso risulta attualmente privo di tamponature, muri divisorii con altra unità immobiliare e con vano scala, tramezzature, finiture, ed ogni altro elemento necessario a rendere la costruzione ultimata. Non vi sono tramezzature interne atte a definire i muri di separazione tra il subalterno 11 (oggetto del presente lotto di stima) ed il subalterno 10 (non oggetto del presente lotto di stima), pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese, in contraddittorio con le proprietà confinanti alla realizzazione delle pareti divisorie tra le due unità immobiliari ed al successivo accatastamento secondo l'assetto planimetrico previsto nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n.51 del 27 maggio 2002 rilasciata dal competente Ufficio tecnico del Comune di Campli. In sede di sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di alcune porzioni di tramezzature interne poste in prossimità del accesso principale al vano scala condominiale (in via Piceno Aprutina civico 17). Tali tramezzature hanno di fatto generato un piccolo locale che non consente di accedere alla rampa di scale che conduce ai piani superiori, pertanto l'accesso al bene pignorato risulta attualmente intercluso. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese ed in contraddittorio con gli altri condomini al ripristino del regolare accesso al vano scala condominiale. Si precisa che fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti comuni ed aree condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 01/08/1991 al 24/02/2009 | **** Omissis **** | Atto di compravendita |      |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|                              |                      |                                                                              |             |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                      | Notaio A. Costantini                                                         | 30/07/1991  | 35177                |                    |
|                              |                      | <b>Trascrizione</b>                                                          |             |                      |                    |
|                              |                      | <b>Presso</b>                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                      | Teramo                                                                       | 01/08/1991  | 8857                 | 6184               |
|                              |                      | <b>Registrazione</b>                                                         |             |                      |                    |
|                              |                      | <b>Presso</b>                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 24/02/2009 al 04/12/2019 | **** Omissis<br>**** | <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>  |
|                              |                      | Teramo                                                                       | 24/02/2009  | 3370                 | 2384               |
|                              |                      | <b>Registrazione</b>                                                         |             |                      |                    |
|                              |                      | <b>Presso</b>                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 04/12/2019 al 05/09/2022 | **** Omissis<br>**** | <b>Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali</b> |             |                      |                    |
|                              |                      | <b>Rogante</b>                                                               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                      | Tribunale di Teramo                                                          | 05/10/2016  |                      |                    |
|                              |                      | <b>Trascrizione</b>                                                          |             |                      |                    |
|                              |                      | <b>Presso</b>                                                                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                      | Teramo                                                                       | 04/12/2019  | 17524                | 1244               |
|                              |                      | <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:

- 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.

Alla luce dell'estrema complessità riscontrata nella ricostruzione della provenienza ventennale del bene di che trattasi, vista l'esigua libertà di compilazione proposta dall'elenco atti sopra riportato, si procede di seguito ad una ricostruzione della provenienza ventennale evidenziando in maniera puntuale i passaggi rilevati nel corso

della disamina degli atti di provenienza:

1) Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per Verbale di Conciliazione modificativo dell'esercizio dei diritti reali registrato dal Tribunale di Teramo in data 05/10/2016 al numero 1476 trascritto in data 04/12/2019 al numero 12464 di reg. part. e numero 17524 di reg. gen. trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 3/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

2) Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari a 1/4 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/4 di piena proprietà per Denuncia di Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 17/03/2007, registrata a Teramo al numero 6/522/8, trascritta il 24/02/2009 al numero 2384 di reg. part. e numero 3370 di reg. gen. (l'eredità è stata devoluta per testamento olografo Notaio E. Vincenti repertorio 160563 pubblicato il 21/02/2008 e registrato a Giulianova il 10/03/2008 al numero 2039). La dichiarazione è integrativa della successione registrata a Teramo al numero 86 volume 552. Trascritta accettazione tacita di eredità in data 26/04/2022 al numero 4822 di reg. part. e numero 6451 di reg. gen. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/3 di piena proprietà ciascuno. (N.B. si rileva tuttavia la mancanza della quota spettante a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* )

3) Il bene è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà (in comunione de residuo) per Atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Costantini in data 30/07/1991 repertorio numero 35177 trascritto in data 01/08/1991 al numero 6184 di reg. part. e numero 8857 di reg. gen.

In riferimento a passaggi di proprietà sopra riportati si rilevano se seguenti criticità:

- Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Costantini in data 30/07/1991 repertorio numero 35177 trascritto in data 01/08/1991 al numero 6184 di reg. part. e numero 8857 di reg. gen., \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il bene in "comunione de residuo", tuttavia non si evince dagli atti consultati se nei passaggi successivi tale comunione subisca un mutamento in "comunione ordinaria".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto esattoriale  
Iscritto a Teramo il 12/01/2006  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 110  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.659,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4

Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Gravante su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 12/10/2012

Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835

Quota: 1/4

Importo: € 75.000,00

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/05/2015

Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778

Quota: 1/4

Importo: € 6.000,00

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 25/11/2021

Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602

Quota: 1/1

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 431 del foglio 66 ricade: per l' 82% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 18% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Campli, per la costruzione del fabbricato di maggiore consistenza cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è parte, è stato rilasciato il seguente titolo:

Concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata (concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002) in sede di sopralluogo è stata riscontrata esclusivamente la presenza delle parti strutturali costituenti l'edificio condominiale di maggiore consistenza. In virtù dello stato attuale è possibile riscontrare esclusivamente una difformità della copertura rispetto a quanto previsto nei grafici allegati alla concessione sopra richiamata. Nello specifico l'attuale copertura insiste sull'intera superficie del piano terzo (attico) mentre progettualmente essa doveva limitarsi a coprire la parte residenziale ed una parte dei terrazzi lasciando scoperta la superficie residua di piano. Inoltre per quanto possibile accertare, in virtù dell'attuale stato realizzativo, emergono difformità nelle altezze interne al piano terzo e nella posizione prospettica di finestre e porte finestre. In considerazione del lasso temporale trascorso tra il rilascio della concessione edilizia n.51 del 27 maggio 2002, il relativo inizio lavori e lo stato attuale del fabbricato, sarà necessario richiedere una nuova autorizzazione al fine di completare le parti di edificio tuttora mancanti provvedendo a sanare o demolire le porzioni di fabbricato realizzate in difformità alla suindicata concessione. Sarà inoltre necessario portare a termine la relativa pratica strutturale presso il Genio Civile integrando/modificando e/o depositando ex novo la documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni di legge. Alla luce delle criticità sopra rilevate, in caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. attualmente vigente nel comune di Campli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate, per le difformità riscontrate potrà essere inoltrata la relativa richiesta di regolarizzazione, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli ove esistenti. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, privo di reti impiantistiche ed utenze per cui il condominio non risulta ancora costituito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 2. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 101.250,00

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Campli (TE) - Località<br>la Traversa - bivio per<br>Campli | 135,00 mq                | 750,00 €/mq     | € 101.250,00       | 100,00%          | € 101.250,00 |
|                                                                                                   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 101.250,00 |

Valore di stima: € 101.250,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 91.125,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, eventuali incidenze condominiali e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 3. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 101.250,00

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Campli (TE) - Località<br>la Traversa - bivio per<br>Campli | 135,00 mq                | 750,00 €/mq     | € 101.250,00       | 100,00%          | € 101.250,00 |

|                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| ASTE GIUDIZIARIE | Valore di stima: | € 101.250,00 |
|------------------|------------------|--------------|

Valore di stima: € 101.250,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 91.125,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, eventuali incidenze condominiali e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su magazzino/locale di deposito, adibito di fatto a cucina con bagno, ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un piccolo locale suddiviso in due stanze tra loro comunicanti ed aventi accesso diretto dal vano scala condominiale attraverso un terrazzo ad uso esclusivo. Il bene è ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 5. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 24.150,00

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Magazzino Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli | 69,00 mq                 | 350,00 €/mq     | € 24.150,00        | 100,00%          | € 24.150,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 24.150,00 |

Valore di stima: € 24.150,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 21.735,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, eventuali incidenze condominiali e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 10. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

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

Valore di stima del bene: € 14.700,00

| Identificativo corpo                                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 4</b> - Porzione di fabbricato in costruzione<br>Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli | 98,00 mq                 | 150,00 €/mq     | € 14.700,00        | 100,00%          | € 14.700,00 |
| Valore di stima:                                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 14.700,00 |

Valore di stima: € 14.700,00

#### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 13.230,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, eventuali incidenze condominiali e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 11. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

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

Valore di stima del bene: € 14.700,00

| Identificativo corpo                                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione<br>Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli | 98,00 mq                 | 150,00 €/mq     | € 14.700,00        | 100,00%          | € 14.700,00 |
| Valore di stima:                                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 14.700,00 |

Valore di stima: € 14.700,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 13.230,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma,

vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, eventuali incidenze condominiali e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Valentino Di Pietro

## **ALLEGATI**

All.01 -Visure catastali.

All.02 - Visure ipotecarie.

All.03 - Grafici catastali lotto 1-2-3.

All.04 - Grafici catastali lotti 4-5.

All.05 - Documentazione comunale lotti 1-2-3.

All.06 - Documentazione comunale lotti 4-5.

All.07 - Verbale di sopralluogo.

All.08 - Verbale di conciliazione.

All.09 - Planimetrie.

All.10 - Fotografie.

All.11 - Perizia privacy.

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 2. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.  
Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 91.125,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 3. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.  
Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 91.125,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli  
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su magazzino/locale di deposito, adibito di fatto a cucina con bagno, ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da un piccolo locale suddiviso in due stanze tra loro comunicanti ed aventi accesso diretto dal vano scala condominiale attraverso un terrazzo ad uso esclusivo. Il bene è ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 5. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il

fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 45 del foglio 66 ricade: per il 90% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 10% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 21.735,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 10. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 431 del foglio 66 ricade: per l' 82% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 18% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 13.230,00**

#### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 11. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Campli la particella 431 del foglio 66 ricade: per l' 82% in zona B2 - Completamento - Vecchi nuclei e abitati consolidati in tutte le frazioni - Normata all'art. 12 e 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per il restante 18% ricade in zona E - Agricola - Normata all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 13.230,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.125,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Campi (TE) - Località la Traversa - bivio per Campi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 45, Sub. 2, Categoria A2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 45, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie | 135,00 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile si presenta in buono stato conservativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Descrizione:                               | Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campi in Località la Traversa - bivio per Campi. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 2. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campi. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.125,00

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Campi (TE) - Località la Traversa - bivio per Campi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 45, Sub. 3, Categoria A2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 45, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie | 135,00 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile si presenta in buono stato conservativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Descrizione:             | Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento ubicato nel comune di Campi in Località la Traversa - bivio per Campi. L'immobile è costituito catastalmente da un soggiorno con annessa cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre disimpegno ed è parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 3. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campi. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. |            |           |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.735,00

| Bene N° 3 - Magazzino                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Campi (TE) - Località la Traversa - bivio per Campi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 45, Sub. 5, Categoria C2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 45, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 69,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su magazzino/locale di deposito, adibito di fatto a cucina con bagno, ubicato nel comune di Campi in Località la Traversa - bivio per Campi. L'immobile è costituito catastalmente da un piccolo locale suddiviso in due stanze tra loro comunicanti ed aventi accesso diretto dal vano scala condominiale attraverso un terrazzo ad uso esclusivo. Il bene è ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale ed è catastalmente individuato al foglio 66 particella 45 subalterno 5. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1000,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campi. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.230,00

| Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Campi (TE) - Località la Traversa - bivio per Campi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Porzione di fabbricato in costruzione<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 431, Sub. 10, Categoria F3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 431, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Superficie</b> | 98,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile seppur in corso di costruzione si presenta in sufficiente stato conservativo per le parti finora realizzate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campi in Località la Traversa - bivio per Campi. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 10. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita |                   |          |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                  |

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.230,00

| Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Campli (TE) - Località la Traversa - bivio per Campli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Porzione di fabbricato in costruzione<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 431, Sub. 11, Categoria F3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 431, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Superficie</b> | 98,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile seppur in corso di costruzione si presenta in sufficiente stato conservativo per le parti finora realizzate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Campli in Località la Traversa - bivio per Campli. L'immobile è costituito catastalmente da una unità immobiliare ubicata al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza. Il bene è catastalmente individuato al foglio 66 particella 431 subalterno 11. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali ad uso comune. L'area sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1200,00 ed è inserita all'interno di un contesto residenziale posto nella prima periferia del territorio comunale di Campli. La zona è ben urbanizzata e collocata a breve distanza dai principali servizi. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto esattoriale  
Iscritto a Teramo il 12/01/2006  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 110  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.659,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 25/11/2021  
Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: Gravante su maggior consistenza

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CAMPLI (TE) - LOCALITÀ LA TRAVERSA - BIVIO PER CAMPLI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto esattoriale  
Iscritto a Teramo il 12/01/2006  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 110  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.659,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2011  
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 1558  
Quota: 1/4  
Importo: € 7.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggiore consistenza
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 14/10/2011  
Reg. gen. 15077 - Reg. part. 2658  
Quota: 1/4  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 12/10/2012  
Reg. gen. 14308 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/4  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5771 - Reg. part. 778  
Quota: 1/4  
Importo: € 6.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 25/11/2021

Reg. gen. 18206 - Reg. part. 13602

Quota: 1/1

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

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

Note: Gravante su maggior consistenza

