

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zippi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |

INCARICO

All'udienza del 11/04/2023, il sottoscritto Geom. Zippi Paolo, con studio in Via Civitello, 3 - 64024 - Notaresco (TE), email info@studiozippi.it, PEC paolo.zippi@geopec.it, Tel. 085 8958126, Fax 085 8958126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2°

DESCRIZIONE

Bene immobile ubicato in Comune di Teramo (TE), Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3.

Costituito da: -Appartamento posto al Piano Secondo, con annesso/i fondaco/i al Piano Terra

, il tutto facente parte di un complesso immobiliare. ubicato in zona

urbanizzata fornita di parcheggi e servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, una camera doppia, una camera singola, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene nel suo complesso si accede a mezzo dell'area esterna e dall'androne/portico e vano scala comuni.

Il bene è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (Te) al Foglio n. 26, p.lla n. 18 con le seguenti unità immobiliari:

-sub.27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza 4,00 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq., Rendita Euro 237,57, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano 2°; -sub.32, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 10,00 mq., Superficie Catastale Totale 12,00 mq., Rendita Euro 21,17, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.34, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 11,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.35, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 9,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra riportate è la seguente: nato in i, Proprieta' 1/1 bene personale. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà pari a 1/1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il complesso immobiliare di cui il bene immobile fa parte, confina al lato nord con la p.lla n. 171 e in parte con il fg. n. 27, al lato ovest con la p.lle nn.14-778, al lato est con il fg. n. 27, al alto sud con la viabilità Via Raffaele De Juliis, salvo se altri o variati in catasto.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione | 68,40 mq | 83,15 mq | 1 | 83,15 mq | 2,88 m | Secondo |
| Balcone coperto | 12,85 mq | 12,85 mq | 0,40 | 5,14 mq | 2,88 m | Secondo |
| Fondaco | 22,95 mq | 28,70 mq | 0,20 | 5,74 mq | 2,70 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 94,03 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 94,03 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

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

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|----|----|---|----|---|--------|-------|----------|---------|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 26 | 18 | 35 | 2 | C2 | 2 | 8 mq. | 9 mq | 16,94 € | Terra | |
| | 26 | 18 | 27 | 2 | A2 | 1 | 4 vani | 87 mq | 237,57 € | Secondo | |
| | 26 | 18 | 34 | 2 | C2 | 2 | 8 mq. | 11 mq | 16,94 € | Terra | |
| | 26 | 18 | 32 | 2 | C2 | 2 | 10 mq. | 12 mq | 21,17 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle operazioni peritali eseguite a seguito dei sopralluoghi, mediante i rilievi metrici e a vista, sono emerse per le unità immobiliari in esame, difformità tra lo stato attuale dei luoghi e a quanto riportato nelle planimetrie catastali risultanti in atti e censite in Catasto Fabbricati.

Le difformità riscontrate consistono in:

- per l'appartamento al piano secondo sono emerse difformità dovute ad ampliamento della s.u. con lievi modifiche interne e prospettiche;
- per i fondaci al piano terra sono emerse difformità per modifiche interne mediante eliminazione di divisori e conseguente fusione degli stessi in un unico locale fondaco oltre a modifiche prospettiche.

Tali difformità sono meglio evidenziate negli elaborati grafici e fotografici allegati alla pagina 12 di 12.

Al fine della regolarizzazione catastale delle unità immobiliari in esame, si rende necessaria la predisposizione di un atto/i di aggiornamento mediante la procedura Docfa.

STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere discreto.

PARTI COMUNI

Dagli accertamenti catastali effettuati il bene oggetto della procedura, risulta avere la titolarità sui seguenti Beni Comuni: area esterna, portico comune, corridoio comune e vano scala comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene di che trattasi non risulta essere gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di tipologia a schiera, in cui insistono le unità immobiliari oggetto della procedura, risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive: - strutture di fondazione in C.A.; - strutture portanti verticali ed orizzontali del tipo misto in muratura portante e in c.a. con tamponature in laterizio leggero; - solai di piano in latero-cemento; - struttura di copertura a falde;

- divisori interni in laterizio forato. - Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in mattoncini a vista. Il bene in esame presenta le seguenti caratteristiche: le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite in mattoncini a vista. - Gli intonaci interni ed esterni sono in malta cementizia; - La pittura interna è in tinta lavabile; - I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle in gress-ceramico; - Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio ed avvolgibili in pvc; - Le porte interne sono in legno tamburato; - Il portone d'ingresso è in legno e metallo . - Il servizio igienico è dotato di rivestimento con piastrelle in ceramica; - Lo scarico delle acque reflue nere civili è garantito mediante l'allaccio alla pubblica fognatura; - L'appartamento al piano secondo è dotato della fornitura delle seguenti utenze pubbliche: energia elettrica, acqua potabile e gas-metano; -

L'appartamento inoltre è dotato dei seguenti impianti tecnologici: idrico-sanitario, termico di riscaldamento ed elettrico da adeguare alle vigenti normative; Le condizioni statiche del fabbricato di cui il bene immobile fa parte, allo stato attuale, sono da ritenersi buone in quanto realizzato con una buona tecnologia costruttiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere occupato dal soggetto esecutato Sig. e dai componenti della propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/1987 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA (IN VISURA STORICA RISULTA SCRITTURA PRIVATA) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SBRACCIA INNOCENZA, Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 17856 | 23/12/1987 | 17856 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA RR. II. DI TERAMO | 13/01/1988 | 268 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/07/1991 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 25/07/1991 | 55720 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR. II. DI TERAMO | 23/08/1991 | 6699 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/07/1991 al 30/03/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | BRACONE G.B. Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 55720 | 25/07/1991 | 55720 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/03/2006 al 17/08/2023 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GIANNELLA EUGENIO Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 39419 | 30/03/2006 | 39419 | 10703 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA RR. II. DI TERAMO | 04/04/2006 | 3720 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/03/2006 al 17/08/2023 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio GIANNELLA EUGENIO Sede | 30/03/2006 | 39419 | 10703 |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | TERAMO (TE) Repertorio n. 39419 | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA RR. II. DI TERAMO | 04/04/2006 | 3719 | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 30/03/2006 al 17/08/2023 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO GIANNELLA EUGENIO Sede TERAMO (TE) Repertorio n. 39419 | 30/03/2006 | 39419 | 10703 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA RR. II. DI TERAMO | 04/04/2006 | 3721 | |
| 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni 

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Teramo il 04/04/2006

Reg. gen. 6151 - Reg. part. 1461

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Eugenio GIANNELLA

Data: 30/03/2006

N° repertorio: 39420

Note: Il creditore procedente è INTESA SANPAOLO S.p.A., per effetto dell'acquisizione della ex Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A..



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Teramo il 05/05/2022

Reg. gen. 7016 - Reg. part. 5201

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/08/2023, sono risultate le formalità pregiudizievoli sopra riportate.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Teramo (Te), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zonizzazione Edificabile B1F (Zone soggette ad intervento convenzionato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Allo stato attuale non è stato possibile accertare i dati relativi ai titoli edilizi, in quanto il complesso immobiliare di cui il bene oggetto della procedura fa parte, riguarda un intervento soggetto ad edilizia convenzionata.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Nonostante che a tutt'oggi non si è potuto procedere alla consultazione dei titoli edilizi ufficiali, si può affermare che dalle operazioni peritali eseguite a seguito dei sopralluoghi, mediante i rilievi metrici e a vista, sono emerse per le unità immobiliari in esame, le seguenti difformità:

Le difformità riscontrate consistono in:

- per l'appartamento al piano secondo sono emerse difformità dovute ad ampliamento della s.u. con lievi modifiche interne e prospettiche;
- per i fondaci al piano terra sono emerse difformità per modifiche interne mediante eliminazione di divisori e conseguente fusione degli stessi in un unico locale fondaco oltre a modifiche prospettiche.

Tali difformità sono meglio evidenziate negli elaborati grafici e fotografici allegati alla pagina 12 di 12.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la natura e la consistenza del bene soggetto alla procedura espropriativa Post. Legge 80, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2°
Bene immobile ubicato in Comune di Teramo (TE), Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3. Costituito da: -Appartamento posto al Piano Secondo, con annesso/i fondaco/i al Piano Terra, il tutto facente parte di un complesso immobiliare. ubicato in zona urbanizzata fornita di parcheggi e servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, una camera doppia, una camera singola, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene nel suo complesso si accede a mezzo dell'area esterna e dall'androne/portico e vano scala comuni. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (Te) al Foglio n. 26, p.lla n. 18 con le seguenti unità immobiliari: -sub.27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza 4,00 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq., Rendita Euro 237,57, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano 2°; -sub.32, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 10,00 mq., Superficie Catastale Totale 12,00 mq., Rendita Euro 21,17, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra; -sub.34, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 11,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra; -sub.35, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq.,

Superficie Catastale Totale 9,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra. L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra riportate è la seguente: nato in MACEDONIA il poprieta' 1/1 bene personale. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà pari a 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 75.224,00

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

In merito alla regolarizzazione edilizia-urbanistica, per quanto emerso e da accertare in forma definitiva sulla base dei titoli edilizi ufficiali, gli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia mediante sanatoria, vengono stimati in €. 3.800,00 a cui vanno aggiunti gli oneri derivanti dall'atto di aggiornamento catastale per ulteriori €. 1.000,00 e di conseguenza per complessivi €. 4.800,00 circa.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2° | 94,03 mq | 800,00 €/mq | € 75.224,00 | 100,00% | € 75.224,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 75.224,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle difformità segnalate, si fa presente che per il bene oggetto della procedura si rende necessario procedere sia alla regolarizzazione edilizia che all'aggiornamento catastale.

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.



Notaresco, li 17/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zippi Paolo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici, planimetrici e fotografici (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 17/08/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 17/08/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2°

Bene immobile ubicato in Comune di Teramo (TE), Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3. Costituito da: -Appartamento posto al Piano Secondo, con annesso/i fondaco/i al Piano Terra, il tutto facente parte di un complesso immobiliare. ubicato in zona urbanizzata fornita di parcheggi e servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, una camera doppia, una camera singola, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene nel suo complesso si accede a mezzo dell'area esterna e dall'androne/portico e vano scala comuni. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (Te) al Foglio n. 26, p.lla n. 18 con le seguenti unità immobiliari: -sub.27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza 4,00 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq., Rendita Euro 237,57, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano 2°; -sub.32, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 10,00 mq., Superficie Catastale Totale 12,00 mq., Rendita Euro 21,17, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.34, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 11,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.35, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 9,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra. L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra riportate è la seguente: nato in MACEDONIA il //, c, Proprieta' 1/1 bene personale. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà pari a 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accessi e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico S.I.T. del Settore Urbanistica del Comune di Teramo (Te), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste il bene in esame, ricade secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, nella Zonizzazione Edificabile B1F (Zone soggette ad intervento convenzionato).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Teramo (TE) - Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3, piano T-2° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 18, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 34, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 18, Sub. 32, Zc. 2, Categoria C2 | Superficie | 94,03 mq |
| Stato conservativo: | Sulla scorta degli accertamenti visivi e dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale, lo stato conservativo del bene in esame risulta essere discreto. | | |
| Descrizione: | Bene immobile ubicato in Comune di Teramo (TE), Frazione Sant'Atto, Località Villa Turri n.3. Costituito da: -Appartamento posto al Piano Secondo, con annesso/i fondaco/i al Piano Terra , il tutto facente parte di un complesso immobiliare. ubicato in zona urbanizzata fornita di parcheggi e servizi di urbanizzazione primari e secondari. L'appartamento è composto da un ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, una camera doppia, una camera singola, disimpegno, w.c. e due balconi di piano. Al bene nel suo complesso si accede a mezzo dell'area esterna e dall'androne/portico e vano scala comuni. Il bene è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (Te) al Foglio n. 26, p.lla n. 18 con le seguenti unità immobiliari: -sub.27, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, Consistenza 4,00 vani, Superficie Catastale Totale 87,00 mq., Rendita Euro 237,57, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano 2°; -sub.32, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 10,00 mq., Superficie Catastale Totale 12,00 mq., Rendita Euro 21,17, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.34, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 11,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra;-sub.35, z.c. 2, cat. C/2, cl. 2, Consistenza 8,00 mq., Superficie Catastale Totale 9,00 mq., Rendita Euro 16,94, Contrada Sant'Atto n. 3 Piano Terra. L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra riportate è la seguente: , Proprieta' 1/1 bene personale. Il bene immobile di cui sopra viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà pari a 1/1. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Teramo il 04/04/2006
Reg. gen. 6151 - Reg. part. 1461
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Eugenio GIANNELLA
Data: 30/03/2006
N° repertorio: 39420
Note: Il creditore procedente è INTESA SANPAOLO S.p.A., per effetto dell'acquisizione della ex Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A..

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Teramo il 05/05/2022
Reg. gen. 7016 - Reg. part. 5201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura