

TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambrosini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.399,74	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 04/12/2023, il sottoscritto Geom. Ambrosini Mauro, con studio in Via Libero Pierantozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email maurambr@yahoo.it, PEC mauro.ambrosini@geopec.it, Tel. 0861 286 589, Fax 0861 286 589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 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 Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°48'23.6"N 13°56'04.1"E)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione composto di 2 vani + accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1

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 comunione legale dei beni.



Nell'atto di provenienza, Notaio Alberto Ielo del 17/07/1998, rep.176773, la titolare acquisisce l'immobile staggito come bene personale pagato con denaro pervenuto dalla vendita di suoi beni personali, escluso quindi dal regime della comunione legale dei beni con il marito, ai sensi dell'art 179 lett.f) del C.C.

CONFINI



**** Omissis ****, **** Omissis **** vano scala e spazio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,95 mq	59,88 mq	1	59,88 mq	2,69 m	1
Balcone scoperto	12,25 mq	13,32 mq	0,50	6,66 mq	2,69 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,54 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è ubicato all'interno del tessuto urbano del Lido in prossimità della S.S.16, commercialmente attiva e ben dotata di servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1988 al 14/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.3^, Cons. 3 vani Rendita € 0,38 Piano 1
Dal 14/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^

		Categoria A2 Cl.1^, Cons. 3 vani Rendita € 0,26 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 3,0 vani Rendita € 224,66 Piano 1°
Dal 17/07/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 3,0 vani Rendita € 224,66 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^ Categoria A2 Cl.1^, Cons. 3,0 vani Rendita € 224,66 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	150	62	1^	A2	1^	3,0 vani	61 mq	224,66 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per l'inesistenza del divisorio che delimita l'angolo cottura e la diversa ubicazione del divisorio tra il soggiorno e la camera da letto. L'aggiornamento catastale riguarda quindi una variazione planimetrica per piccola modifica interna.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art. 567, comma 2 del c.p.c.

E' stata fatta domanda di accesso agli atti presso il Comune di Tortoreto per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile ed estrarre copia della documentazione presso il S.U.E.

Sono state fatte visure catastali aggiornate e visure ipotecarie di controllo dello storico ipotecario prodotto dal creditore nonché aggiornamento dello stesso.



PATTI

L'immobile staggito risulta ad oggi ben funzionante.

STATO CONSERVATIVO

Buono. Sono stati eseguiti recentemente lavori di efficientamento energetico di cui al superbonus 110%, con la posa di termocappottatura esterna, la sostituzione degli infissi, della caldaia e dei radiatori. Sono stati eseguiti anche lavori di miglioramento sismico con intervento locale alla struttura dell'involucro condominiale, sempre con le agevolazioni superbonus 110%.



PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano gli spazi condominiali quali il porticato esterno, l'androne di accesso al vano scala ed il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo storico ipotecario non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile substance si presenta agibile all'uso, in buone condizioni di manutenzione e buona staticità, di buona luminosità ed aerazione. L'esposizione due lati del perimetro esterno è prevalentemente a nord-est. Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo di stabile urbano condominiale composto di ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno oltre ad un balcone a livello coperto lungo il lato esterno nord est.

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite vano scala condominiale senza ascensore.

L'impianto termico è a caldaia a gas metano e distribuzione a radiatori di acciaio, funzionanti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, funzionante. Sono presenti l'impianto TV e di citofono.

I pavimenti sono in monocottura e klinker, i rivestimenti in piastrelle ceramiche (bagno ed angolo cottura).

I sanitari dei bagni sono in vitreous china del tipo standard.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in profilato metallico con cristalli a taglio termico, complete di serrande avvolgibili. Il balcone è perimetrato da veletta in c.a.

Lo stabile condominiale e' realizzato da telaio in cemento armato e solai in latero cemento, compreso quello di copertura per complessivi 5 livelli (p.1S, terra, primo, secondo e terzo) poggiante su platea di fondazione o



reticolo di travi rovesce, completo di tamponature e tramezzature in laterizio, con circostante area, con accessi a vano scala condominiale ed al piano interrato (rampe carrabili).



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Immobile occupato dalla parte eseguita unitamente alla figlia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1998 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo.	17/07/1998	176773	28003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Teramo	21/07/1998	7794	5237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giulianova	20/07/1998	865			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 17/08/1987
Reg. gen. 7349 - Reg. part. 1205
Quota: 1/1
Importo: € 2.383.448,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 932.721,16
Spese: € 1.450.727,43
Percentuale interessi: 7,764 %
Rogante: Notaio BARMANN Francesco
Data: 28/07/1987
N° repertorio: 8957
Note: Trattasi di mutuo fondiario frazionato in quote con atto Notaio Barmann del 05/04/1989 rep. 15077; la quota riferita all'immobile staggito è di € 12.394,97 (€ 24.000.000) a cui corrisponde ipoteca di € 24.789,93 (€ 48.000.000). La formalità non è stata rinnovata e quindi prescritta per decorrenza dei termini (20 anni).
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/08/2007
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 3512
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 6,37 %
Rogante: Notaio Elio Bergamo
Data: 23/08/2007
N° repertorio: 606
N° raccolta: 496
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo
Iscritto a Teramo il 15/09/2009
Reg. gen. 15464 - Reg. part. 3627
Quota: 1/1
Importo: € 42.909,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.454,85
Percentuale interessi: 8,40 %
Rogante: EQUITALIA PRAGMA S.P.A. - TERAMO

Data: 14/09/2009

N° repertorio: 656/2009

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Teramo il 03/09/2010

Reg. gen. 14860 - Reg. part. 3985

Quota: 1/1

Importo: € 17.591,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.795,67

Percentuale interessi: 6,835 %

Rogante: EQUITALIA PRAGMA S.P.A. - TERAMO

Data: 03/09/2010

N° repertorio: 1249/2010



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06/10/2023

Reg. gen. 11640 - Reg. part. 16076

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, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 1205/1987, € 35,00;

- per l'ipoteca volontaria iscriz. 3512/2007, € 35,00;

- per l'ipoteca legale iscriz. 3627/2008, € 215,00 € 59,00 + € 35,00;

- per l'ipoteca legale iscriz. 3985/2010, € 200,00 € 59,00 + € 35,00;

- per il verbale di pignoramento immobili cui trasc. 16076/2023 € 200,00 + € 59,00 + € 35,00.

In totale gli oneri di cancellazione sono pari ad € 967,00 oltre ad € 500,00 di compenso del professionista incaricato.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile substance è classificata zona B4 "Insediamenti P.E.E.P." del vigente Piano Regolatore Generale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile staggito é ricompreso nella maggiore consistenza di stabile urbano condominiale edificato con planivolumetrico e convenzione P.E.E.P. a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 33/87 del 18 febbraio 1987;
- Concessione Edilizia n. 225/87 del 29/12/1987 (variante a C.E.n.33/87 per piano interrato e portico piano terra);
- Concessione Edilizia n.190/90 del del 21/11/1990 (sanatoria per opere di rinterro esterne), autorizzato all'abitabilità in data 26 gennaio 1991.

Al Genio Civile di Teramo la suddetta edificazione, per la parte strutturale, è stata autorizzata da:

- prot. n. 736 del 29/01/1988 (Opere denunciate);
- prot. n. 144 del 25 luglio 1988 (relazione a Struttura Ultimata);
- prot. n. 219 del 10 agosto 1988 (collaudo Statico delle strutture in c.a.).

Con successivi provvedimenti autorizzativi si sono svolte le seguenti attività:

- S.C.I.A. n. 47/11 del 19/05/2011 (rimozione copertura in amianto);
- S.C.I.A. in accertamento di conformità n. 218/2021 - prot.n.35306 del 9/11/2021 (diversa distribuzione delle unità immobiliari abitative e degli spazi condominiali all'interno della sagoma dell'edificio assentito) ;
- C.I.L.A.S. CA136/2021 - prot.n.36983 del 22/11/2011 (efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico);
- S.C.I.A. 209/2023 - prot.n.39377 del 27/12/2023 (installazione di due piattaforme elevatrici ed ascensore esterno uso civile, realizzazione di ballatoi esterni).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il riscontro dello stato dei luoghi rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra elencati, ha evidenziato la NON REGOLARITA' EDILIZIA per :

- a) la distribuzione degli ambienti difforme a quelle dell'ultimo progetto (S.C.I.A. in accertamento di conformità n. 218/2021 - prot.n.35306 del 9/11/2021);
- b) difforme perimetrazione del balcone con chiusure lati corti;
- c) altezza netta interna dei vani abitabili (soggiorno con angolo cottura e camera da letto) di mt. 2,69, inferiore al minimo di legge di mt. 2,70.

Il tutto secondo la tavola in allegati - rilievo dell'immobile substantive con campiture delle difformità.

L'irregolarità relativa al punto c) si ritiene NON SANABILE ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e quindi occorrono lavori edili di ripristino al provvedimento autorizzato per un onere stimato di € 8.000,00.

L'irregolarità di cui ai punti a) e b) sono sanabili ai sensi ex art.37 del D.P.R. 380/2001 a seguito di autorizzazione paesaggistica, OVE AMMISSIBILE, con i seguenti oneri :

- € 516,00 di sanzione amministrativa;
- diritti di segreteria ed altri oneri € 300,00;
- oneri tecnici accertamento di conformità € 1500,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 385,88

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 771,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'estratto conto prodotto dall'amministrazione di condominio risultano anche € 118,28 di gestione spese legali che non vengono riconosciute in acconto all'aggiudicatario. Tali spese dovranno essere richieste alla presente procedura mediante inserimento nell'elenco dei creditori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1
Appartamento di civile abitazione composto di 2 vani + accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.487,50

Il metodo di stima utilizzato e' quello sintetico per confronto.

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1	73,19 mq	1.250,00 €/mq	€ 91.487,50	100,00%	€ 91.487,50
				Valore di stima:	€ 91.487,50

Valore di stima: € 91.487,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2316,00	€
Spese condominiali insolute	771,76	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 80.399,74



Il metodo di stima utilizzato e' quello sintetico per confronto.

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

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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

Teramo, li 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambrosini Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Atto Notaio Ielo del 17/07/1998 (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Prima C.E. n. 33/87 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - S.C.I.A. in accertamento di conformità n.218/2011 (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta immobile staggito con campiture delle difformità (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Foto aerea dello stabile condominiale (Aggiornamento al 23/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1
Appartamento di civile abitazione composto di 2 vani + accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste lo stabile condominiale che ricomprende l'immobile substance è classificata zona B4 "Insediamenti P.E.E.P." del vigente Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 80.399,74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.399,74



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - Via Isola d'Elba n. 6, edificio A, scala B, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 150, Sub. 62, Zc. 1^, Categoria A2	Superficie	73,19 mq
Stato conservativo:	Buono. Sono stati eseguiti recentemente lavori di efficientamento energetico di cui al superbonus 110%, con la posa di termocappottatura esterna, la sostituzione degli infissi, della caldaia e dei radiatori. Sono stati eseguiti anche lavori di miglioramento sismico con intervento locale alla struttura dell'involucro condominiale, sempre con le agevolazioni superbonus 110%.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione composto di 2 vani + accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TERAMO il 17/08/1987
Reg. gen. 7349 - Reg. part. 1205
Quota: 1/1
Importo: € 2.383.448,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 932.721,16
Spese: € 1.450.727,43
Percentuale interessi: 7,764 %
Rogante: Notaio BARMANN Francesco
Data: 28/07/1987
N° repertorio: 8957
Note: Trattasi di mutuo fondiario frazionato in quote con atto Notaio Barmann del 05/04/1989 rep. 15077; la quota riferita all'immobile staggito è di € 12.394,97 (£.24.000.000) a cui corrisponde ipoteca di € 24.789,93 (£. 48.000.000). La formalità non è stata rinnovata e quindi prescritta per decorrenza dei termini (20 anni).
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/08/2007
Reg. gen. 16117 - Reg. part. 3512
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 6,37 %
Rogante: Notaio Elio Bergamo
Data: 23/08/2007
N° repertorio: 606
N° raccolta: 496
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo
Iscritto a Teramo il 15/09/2009
Reg. gen. 15464 - Reg. part. 3627
Quota: 1/1
Importo: € 42.909,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.454,85
Percentuale interessi: 8,40 %
Rogante: EQUITALIA PRAGMA S.P.A. - TERAMO
Data: 14/09/2009
N° repertorio: 656/2009

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo

Iscritto a Teramo il 03/09/2010

Reg. gen. 14860 - Reg. part. 3985

Quota: 1/1

Importo: € 17.591,34

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.795,67

Percentuale interessi: 6,835 %

Rogante: EQUITALIA PRAGMA S.P.A. - TERAMO

Data: 03/09/2010

N° repertorio: 1249/2010



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 06/10/2023

Reg. gen. 11640 - Reg. part. 16076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

