

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Di Sante Arnaldo, nel Fallimento 53/2013 - #####

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO.....	5
Lotto Unico.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	9
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	10
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	11
Condizioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21

<b>Bene N° 1 - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 2 - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....</b>	<b>21</b>
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>25</b>
Schema riassuntivo per la pubblicità Fallimento 53/2013 - ##### .....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 831.450,00 .....</b>	<b>27</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1 - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 2 - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO .....</b>	<b>30</b>

## INCARICO

---

Con udienza del 03/11/2015, il sottoscritto Arch. Di Sante Arnaldo, con studio in Corso Gualtieri, 28 - 64020 - Bellante (TE), email arnaldodisante@gmail.com, PEC arnaldo.disante@archiworldpec.it, veniva nominato C.T.U. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.D. Dott. Cirillo Giovanni presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO
- **Bene N° 2** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

IMMOBILE FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN LOCALE A PIANO 1S A DESTINAZIONE MAGAZZINO, FINITO ED AGIBILE COSI' COSTITUITO:

MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S CENSITO AL NCEU DEL COMUNE PREDETTO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUBALTERNO 1, CAT. C2, CON RENDITA DI EURO 347,06 CON CONSISTENZA DI MQ 240; L'ACCESSO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE E' GARANTITA DA RAMPA CONDOMINIALE SULLA QUALE INSISTE LA PORTA BASCULANTE, DI AMPIE DIMENSIONI.

L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE AL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE ALLO STATO RUSTICO CON TERRAZZE E LOGGE CON VARIE POTENZIALITA' ( COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC.) COSI' COSTITUITO:

LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO AL PIANO PRIMO, CON ACCESSO DA SCALA CONDOMINIALE, CENSITO AL NCEU FOGLIO 26 PARTICELLA 937 SUBALTERNO 54, IN CORSO DI COSTRUZIONE.

L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92

DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.IL LOCALE AL PIANO PRIMO RISULTA ESSERE NON COMPLETO (ALLO STATO RUSTICO) PERTANTO ALLO STATO NON AGIBILE.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO
- **Bene N° 2** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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

- ##### (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: #####  
Contrada Coste Lanciano, 14  
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- ##### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

COME DA ESTRATTO DI MATRIMONIO NEL QUALE L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE DI GIULIANOVA CERTIFICA IL REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI(IN ALLEGATO)

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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

- ##### (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: #####  
Contrada Coste Lanciano, 14  
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- ##### (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

COME DA ESTRATTO DI MATRIMONIO NEL QUALE L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE DI GIULIANOVA CERTIFICA IL REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI(IN ALLEGATO)

## CONFINI

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

IL MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S CONFINA: A MEZZO DISTACCHI CON STRADA PUBBLICA DENOMINATA VIA TIBERIO ##### A SUD E VIA GIOVANNI ##### A EST, CON VANO SCALA CONDOMINIALE, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 24 DI PROPRIETÀ DEL SIG. ##### ALESSIO A NORD, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 23 DI PROPRIETÀ DI ##### A NORD, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 23 DI PROPRIETÀ DEL SIG. ##### A NORD, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 21 DI PROPRIETÀ DEI SIG, #####E #####A NORD, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

### BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

IL LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE POSTO AL PIANO 1 CONFINA: A MEZZO DISTACCHI CON STRADA PUBBLICA DENOMINATA VIA TIBERIO ##### A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 57 DI PROPRIETÀ DEL SIG. RA #####E SUBALTERNO 58 DI PROPRIETÀ DELLA ##### A OVEST, CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SUBALTERNO 43 DI PROPRIETÀ DEL SIG. #####E SUBALTERNO 44 DI PROPRIETÀ DEL SIG. #####A EST, A MEZZO DISTACCHI CON STRADA STATALE SS.150, SALVO SE ALTRI O VARIATI.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	237,00 mq	258,00 mq	0,50	129,00 mq	3,50 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALL'INTERNO DEI 250 MQ, PER IL LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S, E'COMPRESO ANCHE IL BAGNO DI SERVIZIO ALL'UNITA' IMMOBILIARE.

### BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
IN CORSO DI COSTRUZIONE	370,00 mq	402,00 mq	1,00	402,00 mq	3,50 m	PRIMO

TERRAZZE E LOGGE AL PIANO PRIMO	320,00 mq	320,00 mq	0,60	192,00 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>594,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>594,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALL'INTERNO DEI 402 MQ DEL LOCALE AL PIANO PRIMO, SONO COMPRESI N.2 BAGNI CON ANTIBAGNO.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/02/2009</b> al <b>09/05/2010</b>	#####, CON C.F. / P.IVA ##### CON SEDE IN MORRO D'ORO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 937, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 240 MQ Rendita € 297,48 Piano 1S
Dal <b>10/05/2010</b> al <b>08/04/2015</b>	##### ##### CON CF#####P.IVA ##### CON SEDE IN ROSETO DEGLI ABRUZZI - VIA ROMUALDI 3/A	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 937, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 MQ Rendita € 347,06 Piano 1S

#### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/02/2009</b> al <b>09/05/2010</b>	#####CON SEDE IN MORRO D'ORO, CF/P.IVA #####	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 937, Sub. 54 Categoria F3 Piano 1
Dal <b>10/05/2010</b> al <b>08/04/2015</b>	##### ##### CON CF#####P.IVA ##### CON SEDE IN ROSETO DEGLI ABRUZZI - CVIA ROMUALDI 3/A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 937, Sub. 54 Categoria F3 Piano 1

### DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	937	1		C2	2	240 MQ		347,06	1S	

### **Corrispondenza catastale**

IN SEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI, SI EVINCHE CHE ESISTE CORRISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI PER L'IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB 1 (MAGAZZINO - LOCALE DI DEPOSITO).

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	937	1		C2	2	240 MQ		347,06	1S	
	26	937	54		F3					1	

### **Corrispondenza catastale**

IN SEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI, SI EVINCHE CHE ESISTE CORRISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI PER L'IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB 1 (MAGAZZINO - LOCALE DI DEPOSITO), MENTRE, CI SONO DISCORDANZE PER L'IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB 54 (ALLO STATO RUSTICO), TALI SONO RISCONTRATE NELLA DISPOSIZIONI INTERNA DELLA TRAMEZZATURA E NELLA DISPOSIZIONE DEI SERVIZI IGIENICI.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

SONO STATI RICHIESTI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO, DAL QUALE RISULTA CHE LO STESSO E' RESIDENTE NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - IN VIA ROMUALDI C. N.3/A DAL 05/11/2013, IN PRECEDENZA ERA RESIDENTE FINO AL 04/11/2013 IN LOCALITA' COSTE LANCIANO N.14 DEL MEDESIMO COMUNE, INOLTRE, E' STATO RICHIESTO L'ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO PRESSO IL COMUNE DI GIULIANOVA (TE) DAL QUALE RISULTA CHE IL SIG. ##### E' IN STATO DI SEPARAZIONE DEI BENI.

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN LOCALE A PIANO 1S A DESTINAZIONE MAGAZZINO, FINITO ED AGIBILE.

DALLA RAMPA CONDOMINIALE IN VIA TIBERIO ##### SI ACCEDE DIRETTAMENTE ALLA PORTA D'ACCESSO DI TIPO REI. IL LOCALE SI PRESENTA CON UN GRANDE AMBIENTE PRINCIPALE ED UNO A SERVIZIO IGIENICO PRIVO DI ACCESSORI.

IL LOCALE HA FINITURE A CIVILE CON PARETI TINTEGGIATE CON PITTURA LAVABILE, RIVESTIMENTI DEL BAGNO ASSENTI COSÌCOME I SANITARI, LA PAVIMENTAZIONE È DEL TIPO INDUSTRIALE CON FINITURA AL QUARZO LISCIATA SU L'INTERO AMBIENTE, IL SOFFITTO È LASCIATO IN CONDIZIONE"AL GREZZO" POICHÈ CONSISTENTE IN SOLAIO PEDALLES GIÀ LISCIATO. GLI INFISSI SONO IN PROFILO D'ALLUMINIO A DOPPIO VETRO E LE PORTE INTERNE SONO DI TIPO TAMBURATE IN LEGNO. L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO AVVIENE DALLA LINEA PRINCIPALE PASSANTE SULLA VIA COMUNALE CON APPOSITO CONTATORE, MA AL MOMENTO NON È ATTIVO/FUNZIONANTE, L'ADDUZIONE ELETTRICA AVVIENE ALLO STESSO MODO CON CONTATORE CONDOMINIALE, RISULTANO INSERITI ALL'INTERNO DEL LOCALE APPOSITO QUADRO ELETTRICO, PRESE ED INTERRUPTORI COSÌ COME PUNTI LUCE AL NEON, MENTRE, MENTRE L'ADDUZIONE GAS-METANO È ASSENTE MA FACILMENTE INSTALLABILE. GLI IMPIANTI RISULTANO SPROVVISTI DI REGOLARE DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DA PARTE DEGLI INSTALLATORI.

#### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

SONO STATI RICHIESTI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO, DAL QUALE RISULTA CHE LO STESSO E' RESIDENTE NEL COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - IN VIA ROMUALDI C. N.3/A DAL 05/11/2013, IN PRECEDENZA ERA RESIDENTE FINO AL 04/11/2013 IN LOCALITA' COSTE LANCIANO N.14 DEL MEDESIMO COMUNE, INOLTRE, E' STATO RICHIESTO L'ESTRATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO PRESSO IL COMUNE DI GIULIANOVA (TE) DAL QUALE RISULTA CHE IL SIG. ##### E' IN STATO DI SEPARAZIONE DEI BENI.

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. IMMOBILE POSTO AL PIANO PRIMO COSI' COSTITUITO:

- AMPIO LOCALE ALLO STATO RUSTICO CON TERRAZZE E LOGGE CON VARIE POTENZIALITA' ( COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC.).

ACCESSO DAL VANO SCALA CONDOMINIALE POSTERIORE ALLA SS. 150 SI ACCEDE DIRETTAMENTE AL LOCALE, SI PRECISA CHE È PRESENTE UN VANO ASCENSORE SPROVVISTO DEL MEZZO ELETTRICO. IL LOCALE SI PRESENTA CON UN GRANDE AMBIENTE PRINCIPALE AERATO E LUMINOSO E DUE LOCALI TECNICI AD USO SERVIZI IGIENICI PRIVI DI ACCESSORI MA CON IMPIANTI REALIZZATI QUASI IN TOTALITÀ.

IL LOCALE HA FINITURE A CIVILE CON PARETI TINTEGGIATE CON PITTURA LAVABILE, RIVESTIMENTI DEL BAGNO ASSENTI COSÌCOME I SANITARI, LA PAVIMENTAZIONE È ASSENTE, IL CAMMINAMENTO È COMPOSTO DAL CEMENTO CELLULARE ALLEGGERITO USATO PER L'ASSISTENZA MURARIA A CHIUSURA DEGLI IMPIANTI PASSANTI SUL SOLAIO, IL SOFFITTO È LASCIATO IN CONDIZIONE"AL GREZZO" POICHÈ GLI IMPIANTI E LE TRACCE E LE ULTERIORI CANALINE ELETTRICHE/TUBAZIONI IDRICHE E D'APPROVVIGIONAMENTO VARIO SONO PASSANTI SUL SOLAIO, COSÌ DA LASCIAR PRESUPPORRE CHE DEBBA ESSERE MESSO UN CONTROSOLAIO TECNICO DEL TIPO A PANNELLI DI CARTONGESSO CON GUIDE METALLICHE E/O SIMILARI. I TERRAZZI E LE LOGGE SONO PAVIMENTATE CON MATTONELLE ANTISDRUCCIOLEVOLI,

ANTIGELIVE. GLI INFISSI SONO IN PROFILO D'ALLUMINIO A DOPPIO VETRO COSÌ COME LE FACCIATE VETRATE, SI SPECIFICA CHE NEL LATO EST DELL'EDIFICIO ALCUNI SERRAMENTI IN ALLUMINIO SONO ALLO STATO ODIERNO "SMONTATI". LE PORTE INTERNE SONO ASSENTI COME QUELLA DI ACCESSO AL LOCALE DAL PIANO PRIMO. L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO AVVIENE DALLA LINEA PRINCIPALE PASSANTE SULLA VIA COMUNALE, MA AL MOMENTO NON È ATTIVO/FUNZIONANTE, L'ADDUZIONE ELETTRICA AVVIENE ALLO STESSO MODO CON QUADRI ELETTRICI DIVISI NEL LOCALE, COSÌ DA PRESUPPORRE UNA DIVISIONE DELLO STESSO CONSIDERATA L'AMPIEZZA DEL LOCALE E LA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI TRAMEZZI ESISTENTI DEI SERVIZI IGIENICI. GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO ASSENTI, PREDISPOSTI DI CANALINE FLESSIBILI E QUADRI SENZA INTERRUTTORI O CAVI ELETTRICI, L'ADDUZIONE GAS-METANO È ASSENTE MA FACILMENTE INSTALLABILE. GLI IMPIANTI RISULTANO SPROVVISTI DI REGOLARE DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DA PARTE DEGLI INSTALLATORI.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI DISABITATO; NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI DISABITATO; NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

## CONDIZIONI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

IL BENE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, A CORPO E NON A MISURA. NELLA PERIZIA SONO STATI RILEVATI QUELLI CHE POSSONO DEFINIRSI VIZI E / O NON CONFORMITÀ VISIBILI AD OCCHIO NUDO, MA SENZA POTER EFFETTUARE SAGGI, PROVE, ECC. L'IMMOBILE NON È FORNITO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA. MANCANO LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI, L'AGIBILITÀ È STATA RILASCIATA ESCLUSIVAMENTE PER L'IMMOBILE POSTO AL PIANO 1S IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB.1 (LOCALE DEPOSITO / MAGAZZINO), PERTANTO LA PARTE ACQUIRENTE TENGA PRESENTE CHE:

PER QUANTO SOPRA CONSIDERATO IL VALORE DEL BENE, STIMATO A CORPO E NON A MISURA, È DETERMINATO IN € 148'350,00 TENUTO ANCHE CONTO DI EVENTUALI VIZI OCCULTI, DIFFORMITÀ PRESENTI, ECC..

IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA È DETERMINABILE IN € 103'845,00 CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO PARI AL 30 % RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, A CORPO E NON A MISURA. NELLA PERIZIA SONO STATI RILEVATI QUELLI CHE POSSONO DEFINIRSI VIZI E / O NON CONFORMITÀ VISIBILI AD OCCHIO NUDO, MA SENZA POTER EFFETTUARE SAGGI, PROVE, ECC. L'IMMOBILE NON È FORNITO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA. MANCANO LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI COSÌ COME L'AGIBILITÀ NON È STATA RILASCIATA IN QUANTO L'IMMOBILE IDENTIFICATO È A TUTTORA ALLO STATO RUSTICO. PERTANTO LA PARTE ACQUIRENTE TENGA PRESENTE CHE:

PER QUANTO SOPRA CONSIDERATO IL VALORE DEL BENE, STIMATO A CORPO E NON A MISURA, È DETERMINATO IN € 683'100,00 TENUTO ANCHE CONTO DI EVENTUALI VIZI OCCULTI, DIFFORMITÀ PRESENTI, ECC..

IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA È DETERMINABILE IN € 487'170,00 CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO PARI AL 30 % RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

LE PARTI COMUNI SONO COME DA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI E PRECISAMENTE AL COMUNE DI MORRO D'ORO SONO:

PER IL LOCALE COMMERCIALE AL PIANO 1S: FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB.71 (SCALA,ASCENSORE, LOCALE, AUTOCLAVE, CENTRALE

ELETTRICA E CAMMINAMENTO PIANO TERZO), SUB.73 - 74 (SCIVOLO, AREA DI MANOVRA E CAVEDIO DI AREAZIONE).

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

LE PARTI COMUNI SONO COME DA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI E PRECISAMENTE AL COMUNE DI MORRO D'ORO SONO:

PER IL LOCALE ALLO STATO RUSTICO AL PIANO PRIMO: FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB.71 - 80 (SCALA,ASCENSORE, LOCALE, AUTOCLAVE, CENTRALE ELETTRICA, TERMICA, CAMMINAMENTO PIANO TERZO).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO CON TAMPONATURA IN LATERIZIO CON COIBENTAZIONE PARZIALE, SOLAI DEL TIPO IN LATERO-CEMENTO E PREDALLES ,TETTO PIANO CON RELATIVA IMPERMEABILIZZAZIONE E PAVIMENTAZIONE SDRUCCIOLEVOLE, TRAMEZZATURE IN LATERIZIO DI PICCOLA DIMENSIONE, PAVIMENTAZIONE ESTERNA DEL TIPO ANTISDRUCCIOLEVOLE, INTERNA IN GRÈS PORCELLANATO DI DIVERSE DIMENSIONI PER I LOCALI ABITAZIONE E DEL TIPO INDUSTRIALE PER I MAGAZZINI, INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO CON DOPPIO VETRO, INFISSI INTERNI ASSENTI, INFISSI IN ALLUMINIO DEL TIPO VETRO-CAMERA E

VASISTAS, SCALE INTERNE CONDOMINIALI IN CEMENTO ARMATO RIVESTITE IN TRAVERTINO, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E SOVRATRACCIA A 220V.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO CON TAMPONATURA IN LATERIZIO CON COIBENTAZIONE PARZIALE, SOLAI DEL TIPO IN LATERO-CEMENTO E PREDALLES ,TETTO PIANO CON RELATIVA IMPERMEABILIZZAZIONE E PAVIMENTAZIONE SDRUCCIOLEVOLE, TRAMEZZATURE IN LATERIZIO DI PICCOLA DIMENSIONE, PAVIMENTAZIONE ESTERNA DEL TIPO ANTISDRUCCIOLEVOLE, INTERNA IN GRÈS PORCELLANATO DI DIVERSE DIMENSIONI PER I LOCALI ABITAZIONE E DEL TIPO INDUSTRIALE PER I MAGAZZINI, INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO CON DOPPIO VETRO, INFISSI INTERNI ASSENTI, INFISSI IN ALLUMINIO DEL TIPO VETRO-CAMERA E VASISTAS, SCALE INTERNE CONDOMINIALI IN CEMENTO ARMATO RIVESTITE IN TRAVERTINO, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA E SOVRATRACCIA A 220V.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE, AL FINE DI PRENDERNE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO, LO STESSO RISULTAVA LIBERO E NON OCCUPATO.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DELL'ACCESSO ALL'IMMOBILE, AL FINE DI PRENDERNE VISIONE DELLA CONSISTENZA FISICA E DELLO STATO, LO STESSO RISULTAVA LIBERO E NON OCCUPATO.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1987 al 27/12/2004	#####, nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il 07/01/1955, C.F. (#####), proprietario per 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 14/04/1958, C.F. (#####), PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A	<b>DICHIARAZIONE 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>

	ROSETO DEGLI ABRUZZI(TE) IL 15/06/1961, C.F. #####, PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 18/09/1952, C.F. #####, PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 25/10/1923, C.F. #####	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO GIULIANOVA	24/04/1990	60	205
Dal 27/12/2004 al 10/05/2010	##### CON SEDE IN MORRO D'ORO (TE), C.F. #####, PROPRIETARIO PER 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE GALITHIS LUIGI	27/12/2004	79337	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2010 al 10/05/2015	##### nato a S.BENEDETTO DEL TRONTO il 29/06/1977, C.F. #####, proprietario per 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUIGI DE GALITHIS	10/05/2010	93093	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/06/2010		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
 FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1987 al 27/12/2004	#####, nato a ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) il 07/01/1955, C.F. (#####), proprietario per 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 14/04/1958, C.F. (#####), PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 15/06/1961, C.F. (#####), PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 18/09/1952, C.F. (#####), PROPRIETARIO PER 1/12. #####NATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) IL 25/10/1923, C.F. (#####)	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR GIULIANOVA	24/04/1990	60	205
Dal 27/12/2004 al 10/05/2010	##### CON SEDE IN MORRO D'ORO (TE), C.F. #####, PROPRIETARIO PER 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE GALITIIS	27/12/2004	79337	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2010 al 10/05/2015	##### PIERAULO, nato a S.BENEDETTO DEL TRONTO il 29/06/1977, C.F. #####, proprietario per 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE GALITIIS	10/05/2010	93093	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			08/06/2010		
		<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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 05/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 27/06/2007  
 Reg. gen. 12131 - Reg. part. 2677  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 10.000.000,00  
 A favore di #####  
 Contro #####  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 5.000.000,00  
 Spese: € 5.000.000,00  
 Percentuale interessi: 4,90 %  
 Rogante: DE GALITIIS LUIGI  
 Data: 25/06/2007  
 N° repertorio: 88463  
 N° raccolta: 17824  
 Note: A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO ANNOTATO A MARGINE DELLA IPOTECA DI CUI SOPRA IL 30/04/2009 AL NUMERO 1026 DI FORMALITA' SULLE PORZIONI OGGETTO DI PERIZIA GRAVANO LE SEGUENTI QUOTE: SULLA PARTICELLA 937 SUB 54 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 426000,00 QUOTA IPOTECA 852000,00 SULLA PARTICELLA 937 SUB 1 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 90000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 180000,00
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TERAMO il 12/03/2013  
 Reg. gen. 3484 - Reg. part. 378  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di #####  
 Contro #####  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 35.059,85  
 Spese: € 4.940,15

Rogante: TRIBUNALE TERAMO

Data: 20/02/2013

N° repertorio: 306

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 28/05/2013

Reg. gen. 7035 - Reg. part. 834

Quota: 1/1

Importo: € 152.000,00

A favore di #####

Contro #####, #####

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.538,14

Spese: € 9.416,31

Interessi: € 17.045,55

Rogante: TRIBUNALE TERAMO

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 947

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a TERAMO il 05/10/2012

Reg. gen. 13903 - Reg. part. 10239

Quota: 1/1

A favore di #####

Contro #####

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di TERAMO aggiornate al 05/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 27/06/2007

Reg. gen. 12131 - Reg. part. 2677

Quota: 1/1

Importo: € 10.000.000,00

A favore di #####

Contro #####

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.000.000,00

Spese: € 5.000.000,00

Percentuale interessi: 4,90 %

Rogante: DE GALITIIS LUIGI

Data: 25/06/2007

N° repertorio: 88463

N° raccolta: 17824

Note: A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO ANNOTATO A MARGINE DELLA IPOTECA DI

CUI SOPRA IL 30/04/2009 AL NUMERO 1026 DI FORMALITA' SULLE PORZIONI OGGETTO DI PERIZIA GRAVANO LE SEGUENTI QUOTE: SULLA PARTICELLA 937 SUB 54 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 426000,00 QUOTA IPOTECA 852000,00 SULLA PARTICELLA 937 SUB 1 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 90000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 180000,00

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 12/03/2013  
Reg. gen. 3484 - Reg. part. 378  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.059,85  
Spese: € 4.940,15  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 20/02/2013  
N° repertorio: 306
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 28/05/2013  
Reg. gen. 7035 - Reg. part. 834  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di #####  
Contro #####, #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.538,14  
Spese: € 9.416,31  
Interessi: € 17.045,55  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 20/05/2013  
N° repertorio: 947

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a TERAMO il 05/10/2012  
Reg. gen. 13903 - Reg. part. 10239  
Quota: 1/1  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

COME DA CONSULTAZIONE CARTACEA PRESSO IL COMUNE DI MORRO D'ORO E DAL SITO ISTITUZIONALE WWW.GEOPORTAL.IT, SI EVINCE CHE L'AREA D'INSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA RICADONO NEI SEGUENTI AMBITI:

- PIANO REGOLATORE ESECUTIVO: 10,50% IN ZONA B3, 89,50% IN COMPARTO;
- AMBITI PRP: 100% IN ZONA 8;
- COMPARTO H: 12,90% ZONA L12, 37,90 ZONA L4, 38,65% ZONA L5;
- P.T. PROVINCIALE SISTEMA INSEDIATIVO: 100% IN ZONA B.3;
- P.R.P. TUTEL DI VALORIZZAZIONE: 100% IN ZONA C1.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

COME DA CONSULTAZIONE CARTACEA PRESSO IL COMUNE DI MORRO D'ORO E DAL SITO ISTITUZIONALE WWW.GEOPORTAL.IT, SI EVINCE CHE L'AREA D'INSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA RICADONO NEI SEGUENTI AMBITI:

- PIANO REGOLATORE ESECUTIVO: 10,50% IN ZONA B3, 89,50% IN COMPARTO;
- AMBITI PRP: 100% IN ZONA 8;
- COMPARTO H: 12,90% ZONA L12, 37,90 ZONA L4, 38,65% ZONA L5;
- P.T. PROVINCIALE SISTEMA INSEDIATIVO: 100% IN ZONA B.3;
- P.R.P. TUTEL DI VALORIZZAZIONE: 100% IN ZONA C1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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. RISULTANO I SEGUENTI TITOLI:

- 1) PERMESSO A COSTRUIRE N. 61 DEL 27/07/2006;
- 2) VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.74 DEL 3005/2007;
- 3) VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;
- 4) DIA nn. 13 e 16 del 2010.
- 5) AGIBILITA' PARZIALE del 25/06/2009
- 6) PERMESSO A COSTRUIRE N.20/2013, PRATICA SOSPESA PER VERIFICA POSTI AUTO CHE RIENTRA NEL PROGETTO DEL MANUFATTO CON MAGGIORE CONSISTENZA (NECESSITAVA DI POSTI AUTIO AGGIUNTIVI CHE DOVEVANO REALIZZARSI A RASO IN ALTRA AREA CONTIGUA MA MAI REALIZZATI, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE. N.B.: LADDOVE LA PARTE ACQUIRENTE VOLESSE TRASFORMARE LA PORZIONE DI CUI AL BENE N.2 DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, DOVRA' CONSIDERARE LA TRASFORMAZIONE DEL BENE IN OGGETTO DA MAGAZZINO A POSTI AUTO PER LE UNITA' RESIDENZIALI CHE ANDRA' A REALIZZARE NEL BENE N.2.

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

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

NEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE SI ATTESTA LA PRESENZA DEL PROGETTO CON RELATIVA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO. LO STESSO NON E' PRESENTE NEL FASCICOLO COMUNALE.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

SONO PRESENTI INOLTRE

1. PARERE DI CONFORMITA' ANTICENDIO;
2. RELAZIONE TECNICA PROTEZIONE CONTRO I FULMINI;
3. AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO RILASCIATA DALLA RUZZO RETI S.P.A. DI TERAMO N.8840 DEL 09.04.2009.

LADDOVE MANCHINO CERTIFICATI E DICHIARAZIONI, L'ACQUIRENTE , A SUA CURA E SPESE, POTRA' FAR CERTIFICARE E VERIFICARE GLI IMPIANTI DAL PROPRIO TECNICO DI FIDUCIA.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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. RISULTANO I SEGUENTI TITOLI:

- 1) PERMESSO A COSTRUIRE N. 61 DEL 27/07/2006;
- 2) VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.74 DEL 3005/2007;
- 3) VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;
- 4) DIA nn. 13 e 16 del 2010.
- 5) AGIBILITA' PARZIALE del 25/06/2009
- 6) PDC N.20/2013, PRATICA SOSPESA PER VERIFICA POSTI AUTO CHE RIENTRA NEL PROGETTO DEL MANUFATTO CON MAGGIORE CONSISTENZA (NECESSITAVA DI POSTI AUTO AGGIUNTIVI CHE DOVEVANO REALIZZARSI A RASO IN ALTRA AREA CONTIGUA MA MAI REALIZZATI, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE. N.B.: LADDOVE LA PARTE ACQUIRENTE VOLESSE TRASFORMARE LA PORZIONE DI CUI AL BENE IN OGGETTO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE, DOVRA' CONSIDERARE LA TRASFORMAZIONE DEL BENE DI CUI AL N.1 DA MAGAZZINO A POSTI AUTO PER LE UNITA' RESIDENZIALI CHE ANDRA' A REALIZZARE NEL BENE SUDDETTO.

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

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

NON ESISTONO CERTIFICATO CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE SI TROVA ALLO STATO RUSTICO.

PER QUANTO RIGUARDA GLI IMPIANTI, DALLA VERIFICA PRESSO IL COMUNE DI MORRO D'ORO NON SONO STATI TROVATI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE. L'ACQUIRENTE , A SUA CURA E SPESE, POTRA' FAR CERTIFICARE E VERIFICARE GLI IMPIANTI DAL PROPRIO TECNICO DI FIDUCIA.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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

#### *Spese condominiali*

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 895,12

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 875,00

IL TOTALE DOVUTO È DI € 3.498,12 ED È MATURATO NEL CORSO DEI SEGUENTI ESERCIZI DI GESTIONE CONDOMINIALE:

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2011 – 30/04/2012 € 730,58 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2012 – 30/04/2013 € 879,91 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2013 – 30/04/2014 € 992,51 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2014 – 30/04/2015 € 895,12 – DA PREVENTIVO

IN ALLEGATO COPIA DELLA COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN MERITO ALLE QUOTE PRECEDENTI E A QUELLA IN CORSO.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

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

#### *Spese condominiali*

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 895,12

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 875,00

IL TOTALE DOVUTO È DI € 3.498,12 ED È MATURATO NEL CORSO DEI SEGUENTI ESERCIZI DI GESTIONE CONDOMINIALE:

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2011 – 30/04/2012 € 730,58 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2012 – 30/04/2013 € 879,91 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2013 – 30/04/2014 € 992,51 – DA CONSUNTIVO

GESTIONE CONDOMINIALE 01/05/2014 – 30/04/2015 € 895,12 – DA PREVENTIVO

IN ALLEGATO COPIA DELLA COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN MERITO ALLE QUOTE PRECEDENTI E A QUELLA IN CORSO.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

ATTESO CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO, IN CORSO DI COSTRUZIONE, SECONDO LE NTA DEL COMUNE DI MORRO D'ORO PUO' AVERE COME DESTINAZIONI D'USO: COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC-, LO SCRIVENTE HA REPUTATO NECESSARIO PORRE IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO INSIEME ALLA PORZIONE IMMOBILIARE POSTO AL PIANO 1S (MAGAZZINO) GIACCHE' QUEST'ULTIMO NECESSARIO PER SVOLGERE LE ATTIVITA' PRIVATE.

INOLTRE, IL BENE SE VENDUTO IN TAL MODO, CONSENTIRA' AL FUTURO ACQUIRENTE DI DECIDERE IL MIGLIOR USO. IL VALORE IN TAL MODO E' MAGGIORE.

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

- **Bene N° 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO  
IMMOBILE FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN LOCALE A PIANO 1S A DESTINAZIONE MAGAZZINO, FINITO ED AGIBILE COSI' COSTITUITO: MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S CENSITO AL NCEU DEL COMUNE PREDETTO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUBALTERNO 1, CAT. C2, CON RENDITA DI EURO 347,06 CON CONSISTENZA DI MQ 240; L'ACCESSO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE E' GARANTITA DA RAMPA CONDOMINIALE SULLA QUALE INSISTE LA PORTA BASCULANTE, DI AMPIE DIMENSIONI. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE, E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009; DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 148.350,00 L'IMMOBILE VIENE VENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON LE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, CONTINUE E DISCONTINUE, ED IN PARTICOLARE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI, COME APPARTIENE ALL'ATTUALE PROPRIETARIO.
- **Bene N° 2** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE AL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE ALLO STATO RUSTICO CON TERRAZZE E LOGGE CON VARIE POTENZIALITA' ( COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC.) COSI' COSTITUITO: LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO AL PIANO PRIMO, CON ACCESSO DA SCALA CONDOMINIALE, CENSITO AL NCEU FOGLIO 26 PARTICELLA 937 SUBALTERNO 54, IN CORSO DI COSTRUZIONE. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.IL LOCALE AL PIANO PRIMO RISULTA ESSERE NON COMPLETO (ALLO STATO RUSTICO) PERTANTO ALLO STATO NON AGIBILE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 937, Sub. 54, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 683.100,00  
L'IMMOBILE VIENE VENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON LE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, CONTINUE E DISCONTINUE, ED IN PARTICOLARE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI, COME APPARTIENE ALL'ATTUALE PROPRIETARIO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Complesso Immobiliare Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO	129,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 148.350,00	100,00	€ 148.350,00
<b>Bene N° 2</b> - Complesso Immobiliare Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO	594,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 683.100,00	100,00	€ 683.100,00
Totale lotto:					€ 831.450,00

**Valore finale di stima: € 831.450,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bellante, li 27/05/2015

Il C.T.U.  
Arch. Di Sante Arnaldo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO  
IMMOBILE FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN LOCALE A PIANO 1S A DESTINAZIONE MAGAZZINO, FINITO ED AGIBILE COSI' COSTITUITO: MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S CENSITO AL NCEU DEL COMUNE PREDETTO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUBALTERNO 1, CAT. C2, CON RENDITA DI EURO 347,06 CON CONSISTENZA DI MQ 240; L'ACCESSO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE E' GARANTITA DA RAMPA CONDOMINIALE SULLA QUALE INSISTE LA PORTA BASCULANTE, DI AMPIE DIMENSIONI. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: COME DA CONSULTAZIONE CARTACEA PRESSO IL COMUNE DI MORRO D'ORO E DAL SITO ISTITUZIONALE WWW.GEOPORTAL.IT, SI EVINCE CHE L'AREA D'INSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA RICADONO NEI SEGUENTI AMBITI: - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO: 10,50% IN ZONA B3, 89,50% IN COMPARTO; - AMBITI PRP: 100% IN ZONA 8; - COMPARTO H: 12,90% ZONA L12, 37,90 ZONA L4, 38,65% ZONA L5; - P.T. PROVINCIALE SISTEMA INSEDIATIVO: 100% IN ZONA B.3; - P.R.P. TUTEL DI VALORIZZAZIONE: 100% IN ZONA C1.
- **Bene N° 2** - Complesso Immobiliare ubicato a Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO  
IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE AL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE ALLO STATO RUSTICO CON TERRAZZE E LOGGE CON VARIE POTENZIALITA' ( COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC.) COSI' COSTITUITO: LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO AL PIANO PRIMO, CON ACCESSO DA SCALA CONDOMINIALE, CENSITO AL NCEU FOGLIO 26 PARTICELLA 937 SUBALTERNO 54, IN CORSO DI COSTRUZIONE. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.IL LOCALE AL PIANO PRIMO RISULTA ESSERE NON COMPLETO (ALLO STATO RUSTICO) PERTANTO ALLO STATO NON AGIBILE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 937, Sub. 54, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: COME DA CONSULTAZIONE CARTACEA PRESSO IL COMUNE DI MORRO D'ORO E DAL SITO ISTITUZIONALE WWW.GEOPORTAL.IT, SI EVINCE CHE L'AREA D'INSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA RICADONO NEI SEGUENTI AMBITI: - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO: 10,50% IN ZONA B3, 89,50% IN COMPARTO; - AMBITI PRP: 100% IN ZONA 8; - COMPARTO H: 12,90% ZONA L12, 37,90 ZONA L4, 38,65% ZONA L5; - P.T. PROVINCIALE SISTEMA INSEDIATIVO: 100% IN ZONA B.3; - P.R.P. TUTEL DI VALORIZZAZIONE: 100% IN ZONA C1.

**Prezzo base d'asta: € 831.450,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
FALLIMENTO 53/2013 - #####**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 831.450,00**

<b>Bene N° 1 - Complesso Immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	129,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	IL BENE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, A CORPO E NON A MISURA. NELLA PERIZIA SONO STATI RILEVATI QUELLI CHE POSSONO DEFINIRSI VIZI E / O NON CONFORMITÀ VISIBILI AD OCCHIO NUDO, MA SENZA POTER EFFETTUARE SAGGI, PROVE, ECC. L'IMMOBILE NON È FORNITO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA. MANCANO LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI, L'AGIBILITÀ È STATA RILASCIATA ESCLUSIVAMENTE PER L'IMMOBILE POSTO AL PIANO 1S IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUB.1 (LOCALE DEPOSITO / MAGAZZINO), PERTANTO LA PARTE ACQUIRENTE TENGA PRESENTE CHE: PER QUANTO SOPRA CONSIDERATO IL VALORE DEL BENE, STIMATO A CORPO E NON A MISURA, È DETERMINATO IN € 148'350,00 TENUTO ANCHE CONTO DI EVENTUALI VIZI OCCULTI, DIFFORMITÀ PRESENTI , ECC.. IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA È DETERMINABILE IN € 103'845,00 CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO PARI AL 30 % RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.		
<b>Descrizione:</b>	IMMOBILE FACENTI PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN LOCALE A PIANO 1S A DESTINAZIONE MAGAZZINO, FINITO ED AGIBILE COSI' COSTITUITO: MAGAZZINO POSTO AL PIANO 1S CENSITO AL NCEU DEL COMUNE PREDETTO AL FOGLIO 26 P.LLA 937 SUBALTERNO 1, CAT. C2, CON RENDITA DI EURO 347,06 CON CONSISTENZA DI MQ 240; L'ACCESSO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE E' GARANTITA DA RAMPA CONDOMINIALE SULLA QUALE INSISTE LA PORTA BASCULANTE, DI AMPIE DIMENSIONI. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Complesso Immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Morro d'Oro (TE) - VIA NAZIONALE FRAZ.PAGLIARE DI MORRO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 937, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 26, Part. 937, Sub. 54, Categoria F3	<b>Superficie</b>	594,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, A CORPO E NON A MISURA. NELLA PERIZIA SONO STATI RILEVATI QUELLI CHE POSSONO DEFINIRSI VIZI E / O NON CONFORMITÀ VISIBILI AD OCCHIO NUDO, MA SENZA POTER EFFETTUARE SAGGI, PROVE, ECC. L'IMMOBILE NON È FORNITO DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA. MANCANO LE		

	DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI COSI' COME L'AGIBILITÀ NON È STATA RILASCIATA IN QUANTO L'IMMOBILE IDENTIFICATO E' A TUTTORA ALLO STATO RUSTICO. PERTANTO LA PARTE ACQUIRENTE TENGA PRESENTE CHE: PER QUANTO SOPRA CONSIDERATO IL VALORE DEL BENE, STIMATO A CORPO E NON A MISURA, È DETERMINATO IN € 683'100,00 TENUTO ANCHE CONTO DI EVENTUALI VIZI OCCULTI, DIFFORMITÀ PRESENTI , ECC.. IL VALORE DEL BENE IN PROCEDURA, PROPOSTO PER LA VENDITA, IN CONSIDERAZIONE DELLA MANCANZA DI GARANZIA PER VIZI, DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO E DEGLI ALTRI FATTORI INCIDENTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA È DETERMINABILE IN € 487'170,00 CONSIDERANDO UN ABBATTIMENTO PARI AL 30 % RISPETTO AL VALORE COMMERCIALE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.
<b>Descrizione:</b>	IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO CON MAGGIORE CONSISTENZA, SITO NELLA FRAZIONE PAGLIARE DI MORRO D'ORO, ALLA VIA NAZIONALE SNC. L'IMMOBILE AL PIANO PRIMO E' COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE ALLO STATO RUSTICO CON TERRAZZE E LOGGE CON VARIE POTENZIALITÀ ( COMMERCIALE, TERZIARIO, RESIDENZIALE, ECC.) COSI' COSTITUITO: LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO AL PIANO PRIMO, CON ACCESSO DA SCALA CONDOMINIALE, CENSITO AL NCEU FOGLIO 26 PARTICELLA 937 SUBALTERNO 54, IN CORSO DI COSTRUZIONE. L'IMMOBILE, DI RECENTE COSTRUZIONE,E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DEI PERMESSI A COSTRUIRE N.61 DEL 27/07/2006, N.74 DEL 30/05/2007, VARIANTE AL SUDETTO PERMESSO N.92 DEL 08/01/2009;DIA nn. 13 e 16 del 2010; E AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA UN PDC N.20/2013 MAI RITIRATO, QUINDI ALLO STATO NON VIGENTE.IL LOCALE AL PIANO PRIMO RISULTA ESSERE NON COMPLETO (ALLO STATO RUSTICO) PERTANTO ALLO STATO NON AGIBILE.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBIcato A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 27/06/2007  
Reg. gen. 12131 - Reg. part. 2677  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000.000,00  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.000.000,00  
Spese: € 5.000.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: DE GALITIIS LUIGI  
Data: 25/06/2007  
N° repertorio: 88463  
N° raccolta: 17824  
Note: A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO ANNOTATO A MARGINE DELLA IPOTECA DI CUI SOPRA IL 30/04/2009 AL NUMERO 1026 DI FORMALITA' SULLE PORZIONI OGGETTO DI PERIZIA GRAVANO LE SEGUENTI QUOTE: SULLA PARTICELLA 937 SUB 54 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 426000,00 QUOTA IPOTECA 852000,00 SULLA PARTICELLA 937 SUB 1 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 90000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 180000,00
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 12/03/2013  
Reg. gen. 3484 - Reg. part. 378  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.059,85  
Spese: € 4.940,15  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 20/02/2013  
N° repertorio: 306
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 28/05/2013  
Reg. gen. 7035 - Reg. part. 834  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di #####  
Contro #####, #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.538,14  
Spese: € 9.416,31  
Interessi: € 17.045,55  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO

Data: 20/05/2013  
N° repertorio: 947

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a TERAMO il 05/10/2012  
Reg. gen. 13903 - Reg. part. 10239  
Quota: 1/1  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBIcato A MORRO D'ORO (TE) - VIA NAZIONALE  
FRAZ.PAGLIARE DI MORRO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 27/06/2007  
Reg. gen. 12131 - Reg. part. 2677  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000.000,00  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.000.000,00  
Spese: € 5.000.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: DE GALITIIS LUIGI  
Data: 25/06/2007  
N° repertorio: 88463  
N° raccolta: 17824

Note: A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DI MUTUO ANNOTATO A MARGINE DELLA IPOTECA DI CUI SOPRA IL 30/04/2009 AL NUMERO 1026 DI FORMALITA' SULLE PORZIONI OGGETTO DI PERIZIA GRAVANO LE SEGUENTI QUOTE: SULLA PARTICELLA 937 SUB 54 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 426000,00 QUOTA IPOTECA 852000,00 SULLA PARTICELLA 937 SUB 1 GRAVA UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 90000,00 E QUOTA IPOTECA EURO 180000,00

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 12/03/2013  
Reg. gen. 3484 - Reg. part. 378  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.059,85  
Spese: € 4.940,15  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 20/02/2013  
N° repertorio: 306

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TERAMO il 28/05/2013  
Reg. gen. 7035 - Reg. part. 834  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di #####  
Contro #####, #####  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.538,14  
Spese: € 9.416,31  
Interessi: € 17.045,55  
Rogante: TRIBUNALE TERAMO  
Data: 20/05/2013  
N° repertorio: 947

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a TERAMO il 05/10/2012  
Reg. gen. 13903 - Reg. part. 10239  
Quota: 1/1  
A favore di #####  
Contro #####  
Formalità a carico della procedura