

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

Perizia relativa ai beni immobili redatta dall'estimatore Arch. Valentino Di Pietro, nella procedura di concordato preventivo n. 29/2018

## SOMMARIO

---

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	13

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	18
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	30
Titolarità .....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	30

Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali .....	31
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	<b>37</b>
Descrizione.....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	38
Consistenza .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	39
Dati Catastali .....	39
Precisazioni.....	39
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>44</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>46</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>47</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>48</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>51</b>

<b>Lotto 3</b> .....	52
<b>Lotto 4</b> .....	52
Schema riassuntivo Procedura 29/2018.....	54
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta</b> .....	54
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta</b> .....	55
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta</b> .....	55
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta</b> .....	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli .....	57
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli.....	59
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22.....	60
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22.....	61
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22.....	62

## INCARICO

---

---

In data 07/09/2019, il sottoscritto Arch. Valentino Di Pietro, con studio in Via Del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 085 89 31 093, Fax 085 89 31 093, veniva nominato stimatore per la valutazione dei beni.

## PREMESSA

---

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Piena proprietà su opificio ad uso autorimessa e officina con area di pertinenza, ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 e nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 avente superficie catastale di 2.080 metri quadrati. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata nella periferia est di Teramo in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria del lotto è pressochè regolare, di forma trapezoidale con un lato segmentato. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso via Camillo Bruschelli. Il fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica via e confina con il bene n.2 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1030 della superficie catastale di 256 mq, foglio 65 particella 1034 della superficie catastale di 8 mq, foglio 65 particella 1203 della superficie catastale di 1066 mq, foglio 65 particella 1204 della superficie catastale di 713 mq, foglio 65 particella 1205 della superficie catastale di 26 mq, foglio 65 particella 1206 della superficie catastale di 5 mq, foglio 65 particella 866 della superficie catastale di 18 mq il tutto avente superficie catastale complessiva di 2.092 mq. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata in prossimità della periferia est di Teramo, in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria è pressochè regolare. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso pubblica Camillo Bruschelli. Il terreno ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.1 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

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

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

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

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

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

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

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

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

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

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Il compendio immobiliare confina con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà Comune di Teramo, salvo se altri e/o variati.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Il compendio immobiliare confina con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà Comune di Teramo, salvo se altri e/o variati.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Opificio	369,00 mq	5,00 m	T
Magazzino	15,20 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>384,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>384,20 mq</b>		

Il valore della particella 1261 del foglio 65, area di pertinenza e corte esterna all'opificio, è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Secondo l'attuale Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Teramo essa ricade per il 18.6% in zona F2 - Viabilità e ferrovie. All'interno dell'opificio, è stato realizzato un soppalco al di sopra del solaio del blocco servizi, essendo tale opera non autorizzata dai competenti uffici del comune di Teramo, la sua superficie non è stata considerata nel calcolo della consistenza dell'immobile. Non essendo materializzati in loco tutti i termini di confine mediante recinzione, in sede di sopralluogo è risultato impossibile effettuare un rilievo perimetrale del lotto, il quale risulta fisicamente connesso con la particella 1203 del foglio 65, appartenente alla stessa ditta e facente parte dello stesso lotto di stima. Il compendio immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

Destinazione	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2092,00 mq	_____	_____
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>2092,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>		<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2092,00 mq</b>		

Non essendo materializzati in loco tutti i termini di confine mediante recinzione, in sede di sopralluogo è risultato impossibile effettuare un rilievo perimetrale del lotto, il quale risulta fisicamente connesso con la particella 1261 del foglio 65, appartenente alla stessa ditta e facente parte dello stesso lotto di stima. Il compendio immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1998 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 65, Part. 1261, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 1.497,73 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	65	1261		2	D7				1497,73 €	Terra	No

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
65	1261				Ente urbano		00 20 80 mq			No	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo. Esternamente l'immobile presenta un magazzino in aderenza al lato corto posto a nord est del fabbricato principale. All'interno del capannone è stato ricavato un soppalco sovrastante il blocco servizi con accesso diretto tramite scala metallica. Si precisa inoltre che la particella 1261 del foglio 65 (ente urbano) deriva dalla particella 1078 che a sua volta è stata generata dalla fusione catastale delle particelle 1078, 766, 768, 770, 781, 1005, 1012, 1013, 1010. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale a propria cura e spese.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
65	886				Seminativo arborato	2	00 00 18 mq	0,08 €	0,08 €		
65	1030				Seminativo arborato	1	00 02 56 mq	1,45 €	1,19 €		
65	1034				Seminativo arborato	2	00 00 08 mq	0,04 €	0,04 €		
65	1203				Seminativo	2	00 10 66 mq	4,4 €	4,4 €		
65	1204				Seminativo	2	00 07 13 mq	2,95 €	2,95 €		
65	1205				Seminativo	2	00 00 26 mq	0,11 €	0,11 €		
65	1206				Seminativo	2	00 00 05 mq	0,02 €	0,02 €		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

Si precisa che con atto pubblico notarile del 27/05/1993 rogato dal Notaio Giovanni Battista Bracone veniva trascritta al n.7231 di R.G. e n.5238 di R.P. una convenzione edilizia tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Comune di Teramo. Tale convenzione viene allegata alla presente relazione di stima e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Si precisa che con atto pubblico notarile del 07/07/2000 rogato dal Notaio E. Vincenti veniva stipulata una convenzione edilizia trascritta a Teramo il 02/08/2000 al n.9530 di R.G. e n.6223 di R.P. a favore del Comune di Teramo e contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale convenzione viene allegata alla presente relazione di stima e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Lo stato di conservazione dell'immobile e dell'area di pertinenza è buono.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Lo stato di conservazione dell'appezzamento di terreno è buono.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non trattandosi di un compendio immobiliare condominiale non si rilevano parti comuni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non trattandosi di un compendio immobiliare condominiale non si rilevano parti comuni.

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

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non rilevati negli atti consultati. Trattasi di fabbricato e terreni ubicati in zona urbanizzata ed edificata classificata secondo il P.R.G. del Comune di Teramo come zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non rilevati negli atti consultati. Trattasi di terreni ubicati in zona urbanizzata ed edificata classificata secondo il P.R.G. del Comune di Teramo come zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Piena proprietà su opificio ad uso rimessa/officina ubicato nel comune di Teramo località Villa Pavone. Il compendio immobiliare è censito catastalmente al foglio 65 particella 1261. L'immobile sorge all'interno di un area avente destinazione artigianale. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è servito da una corte esterna perimetrale. Vi è possibilità di sosta pubblica lungo la viabilità di piano ed internamente alla corte che perimetra l'edificio. Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico sociale tipico delle zone produttive, tuttavia l'immobile è situato a breve distanza dal nucleo centrale del comune di Teramo, la zona è urbanizzata ed è inserita nel reticolo viario di quartiere. Collegamenti stradali: buoni. La zona risulta ben collegata con le principali arterie stradali ed autostradali; percorrendo la statale s.s. 80, in direzione est si raggiunge, in

prossimità della città di Giulianova, la statale adriatica s.s. 16, mentre percorrendola in direzione ovest a brevissima distanza è possibile raggiungere l'accesso alla superstrada Teramo-mare che conduce a Teramo capoluogo e prosegue fino all'accesso dell'autostrada A-24 per l'Aquila-Roma. Condizioni climatiche: buone. Servizi a rete: la zona è dotata di servizi a rete ed opere di urbanizzazione. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: accessibilità buona, l'immobile è dotato di accesso diretto carrabile e pedonale da via Camillo Bruschelli, vi è inoltre ampia possibilità di sosta sia all'esterno che nell'area di pertinenza. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e le caratteristiche del complesso edificato. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Esposizione: buona. Salubrità: buona. Panoramicità: non significativa rispetto alla destinazione d'uso dell'immobile. Dotazione degli spazi esterni: sufficiente. Disponibilità: attualmente all'interno dell'immobile giacciono beni mobili e attrezzature meccaniche.

La struttura portante dell'opificio è costituita da profilati metallici con copertura a due falde inclinate. Il manto di copertura è stato realizzato con pannelli stratificati leggeri. Le fondazioni sono state realizzate con plinti e travi di collegamento. L'altezza interna utile è di circa 5,00 metri. Le pareti esterne sono in muratura e si presentano intonacate e parzialmente tinteggiate. A ridosso del lato corto posto a nord-est dell'edificio è ubicato un piccolo locale destinato a magazzino realizzato con struttura metallica e pannelli autoportanti. Si precisa che all'interno dell'immobile è presente una fossa d'ispezione per officine meccaniche, con pareti in cemento armato, pertanto la superficie interna carrabile risulta impraticabile in corrispondenza di tale apertura.

Gli infissi esterni sono metallici con vetro semplice. Il portone di accesso principale è del tipo industriale in p.v.c. con aperture a fisarmonica, tale da consentire l'apertura dell'intero lato corto del fabbricato posto a sud-ovest, soluzione che rende agevole l'ingresso e la manovra di mezzi pesanti all'interno dell'opificio. Sui lati lunghi dell'edificio vi sono diverse porte di uscita all'area esterna, come evidenziato nella documentazione grafica allegata. La pavimentazione dell'opificio è del tipo industriale mentre i pavimenti e rivestimenti del blocco servizi sono in ceramica di medio formato.

Il blocco servizi, realizzato in muratura, presenta un ufficio/ripostiglio, uno spogliatoio con annesso servizio igienico. Al di sopra di tale corpo di fabbrica è stato ricavato un soppalco con accesso da una scala metallica (privo di autorizzazioni edilizia). Esternamente l'immobile presenta un magazzino in aderenza al lato corto posto a nord est del fabbricato principale, realizzato in struttura metallica leggera. La corte perimetrale è parzialmente pavimentata in massetto di calcestruzzo.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato nel comune di Teramo località Villa Pavone. Il compendio immobiliare è censito e riportato nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1030 della superficie catastale di 256 mq, foglio 65 particella 1034 della superficie catastale di 8 mq, foglio 65 particella 1203 della superficie catastale di 1066 mq, foglio 65 particella 1204 della superficie catastale di 713 mq, foglio 65 particella 1205 della superficie catastale di 26 mq, foglio 65 particella 1206 della superficie catastale di 5 mq, foglio 65 particella 866 della superficie catastale di 18 mq il tutto avente superficie catastale complessiva di 2.092 mq. Il bene è ubicato all'interno di un area avente destinazione artigianale ed è costituito da particelle di terreno tra loro contigue. Vi è possibilità di sosta pubblica lungo la viabilità di piano e all'interno del terreno. La geometria del lotto è regolare. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso pubblica Camillo Bruschelli. Il lotto gode di accesso diretto dalla pubblica via con la quale confina. L'area è dotata di urbanizzazioni. L'appezzamento di terreno risulta fisicamente connesso con la particella 1261 del foglio 65, appartenente alla stessa ditta e facente parte dello stesso lotto di vendita. Il compendio immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

L'immobile è occupato dalla ditta proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

L'immobile è occupato dalla ditta proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1997 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Vincenti	20/11/1997	95907	21199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	20/12/1997	13870	9626
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- 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 attualmente invariata.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1998 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Vincenti	03/02/1998	96635	21407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/03/1998	2341	1759

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- 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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/10/2007  
Reg. gen. 18040 - Reg. part. 3949  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 27/09/2007  
N° repertorio: 159492  
N° raccolta: 36673
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/08/2011  
Reg. gen. 11874 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Teramo Sezione distaccata di Atri  
Data: 28/07/2011  
N° repertorio: 525  
N° raccolta: 2011
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 16/04/2012  
Reg. gen. 5630 - Reg. part. 659

- Quota: 1/1  
Importo: € 44.731,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 20/02/2012  
N° repertorio: 401961  
N° raccolta: 1  
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 1261
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 997  
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 17/04/2013  
Reg. gen. 5233 - Reg. part. 588  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.205,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 504  
N° raccolta: 12
  - **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 Dlgs n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 27/03/2015  
Reg. gen. 4069 - Reg. part. 524  
Quota: 1/1  
Importo: € 75.344,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 18/02/2015  
N° repertorio: 402113  
N° raccolta: 1  
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 1261.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 10/10/2013  
Reg. gen. 12716 - Reg. part. 9511  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**  
Trascritto a Teramo il 04/09/2019  
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 9074  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

N.B.: la particella 1261 deriva dalla particella 1078 - la particella 1078 si è formata dalla fusione delle particelle 1078, 766, 768, 770, 781, 1005, 1012, 1013, 1010.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/10/2007  
Reg. gen. 18040 - Reg. part. 3949  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 27/09/2007  
N° repertorio: 159492  
N° raccolta: 36673
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/08/2011  
Reg. gen. 11874 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo Sezione distaccata di Atri  
Data: 28/07/2011  
N° repertorio: 525  
N° raccolta: 2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163



Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 997

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/04/2013

Reg. gen. 5233 - Reg. part. 588

Quota: 1/1

Importo: € 40.205,84

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

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

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 504

N° raccolta: 12

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 02/08/2000

Reg. gen. 9530 - Reg. part. 6223

Quota: 1/1

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

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

Note: N.B.: La presente formalità grava sulle particelle 1205, 1203, 1206, 1034, 1204, 886, 1030. N.B.: la presente formalità non deve essere cancellata.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/10/2013

Reg. gen. 12716 - Reg. part. 9511

Quota: 1/1

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

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

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 04/09/2019

Reg. gen. 12736 - Reg. part. 9074

Quota: 1/1

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Secondo le vigenti norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale del comune di Teramo:

**La particella 1261 del foglio 65 ricade per l'81,4%** in zona D sottozona D1 ART. IX.2 - ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO che comprendono aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. Sono inoltre comprese in tale zona anche le aree a disciplina

pregressa in cui prevalgono le specifiche norme dei piani attuativi vigenti. Le zone D1 sono destinate agli usi artigianali di cui all'Art.IV.2 punto 6.2. (Funzioni artigianali produttive), che comprendono tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art. IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 140 mq. di S.u. per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della S.u. complessiva.

**La particella 1261 del foglio 65 ricade per l'18,6%** in zona F2 ART. XI.4 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE FERROVIE. Zone destinate alla viabilità e alle ferrovie e a parcheggi attrezzati. Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie, i parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana (Art.IV.2, punto 8.5). Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere. Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G. nel rispetto del D.M. 1.04.1968, n° 1404 e del Nuovo Codice della Strada; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. 11.07.1980, n° 753 entro e fuori i centri edificati, e all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 11.07.1980, n° 753.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Il terreno oggetto della presente procedura ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

### **Foglio 65 particella 1261**

P.R.G.:

- ricade per 81,4% in zona D1-Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)
- ricade per 18,6% in zona F2-Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (art.XI.4)

P.R.P.:

- ricade per 100 % in zona D - Tutela e valorizzazione

### **Foglio 65 particella 886**

P.R.G.:

- ricade per 27,6% in zona D1 -Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)
- ricade per 72,4% in zona D1\* -Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)

P.I.P.:

- ricade per 100% in zona 1 Villa Pavone - Piano di utilizzo aree ex P.I.P.

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

### **Foglio 65 particella 1030**

P.R.G.

- ricade per 100% in zona D1\* -Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)

P.I.P.:

- ricade per 100% in zona 1 Villa Pavone - Piano di utilizzo aree ex P.I.P.

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

### **Foglio 65 particella 1203**

P.R.G.:

- ricade per 100% in zona D1\* -Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)

P.I.P.:

- ricade per 100% in zona 1 Villa Pavone - Piano di utilizzo aree ex P.I.P.

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

### **Foglio 65 particella 1204**

P.R.G.:

- ricade per 100% in zona D1\* -Zone artigianali esistenti e di completamento (art.IX.2)

P.I.P.:

- ricade per 100% in zona 1 Villa Pavone - Piano di utilizzo aree ex P.I.P.

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

#### **Foglio 65 particella 1034**

P.R.G.:

- ricade per 100% in zona F2-Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (art.XI.4)

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

#### **Foglio 65 particella 1206**

P.R.G.:

- ricade per 100% in zona F2-Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (art.XI.4)

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

#### **Foglio 65 particella 1205**

P.R.G.:

- ricade per 100% in zona F2-Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie (art.XI.4)

P.R.P.:

- ricade per 100% in zona D -Tutela e valorizzazione

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

L'immobile 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.

Dall'esame della documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Teramo - Area tecnica risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 5452 del 24 giugno 1993.
- Concessione edilizia n. 6940 del 11 marzo 1998.
- Concessione edilizia n. 7811 del 27 giugno 2000.
- In data 23 marzo 1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.2/98.

Il magazzino realizzato successivamente non risulta ancora accatastato e privo di agibilità.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione tecnica reperita agli atti risulta la seguente difformità: realizzazione di un soppalco interno sovrastante il blocco servizi ed avente accesso diretto mediante scala metallica adiacente la parete corta del blocco servizi stesso. Risultano inoltre lievi difformità nel posizionamento delle aperture esterne. Il locale esterno adibito a magazzino presenta delle difformità perimetrali rispetto a quanto assentito. Si rileva inoltre la presenza di una piccola parete con sovrastante tettoia in prossimità dell'angolo nord realizzata al fine di consentire il rimessaggio al coperto di un macchinario. In caso fosse possibile la

regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli eventuali aggiudicatari. Al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti impiantistiche tuttavia non è stata rinvenuta agli atti la documentazione attestante la conformità degli stessi; per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo, l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Da informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico del comune di Teramo per il terreno in oggetto non risultano titoli edilizi rilasciati.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate costruzioni ne manufatti sul terreno rilevato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non risultano vincoli o oneri condominiali poichè l'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

Non risultano vincoli o oneri condominiali poichè l'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 6.

L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, ripostiglio, studio, due camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano seminterrato, un fondaco ed una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori; Il piano seminterrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S.Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala condominiale e mediante distacchi con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Tirso e via Firenze salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,95 m	2
Balcone	45,00 mq	0,40	18,00 mq	2,95 m	2
Fondaco e cantina	43,00 mq	0,40	17,20 mq	3,20 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>189,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>189,20 mq</b>	
--	------------------	--

Il valore delle parti condominiali comuni e dei proporzionali diritti su di esse è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Gli immobili oggetto della presente procedura verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 148, Part. 121, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale mq. 214. Totale escluse aree esterne scoperte mq. mq Rendita € 1.420,26 Piano 2-S1 Graffato No

N.B.: successiva riunione di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 27/09/2006

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	148	121	6	1	A2	3	11 vani	214,00 mq	1420,26 €	2-S1	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
148	121				Ente urbano		00 09 28 mq			no	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale esistente. Nello specifico l'intero piano secondo della palazzina, costituito da due appartamenti, presenta una diversa configurazione planimetrica, rispetto alla configurazione planimetrica catastale. Per l'appartamento oggetto del presente lotto si rileva una diminuzione della superficie interna compensata da una maggiore superficie interna destinata al subalterno 7 (oggetto del lotto di stima n.3 ), pertanto, due camere da letto, un bagno, parte del corridoio e del balcone

esterno che catastalmente sono ricompresi nel subalterno 6 di fatto risultano annessi al subalterno 7 (oggetto del lotto di stima n.3). E' stata rilevata una diversa configurazione planimetrica dei locali accessori condominiali ubicati al piano interrato. Si sono riscontrate inoltre modifiche alla posizione delle tramezzature interne e delle aperture esterne, finestre e porte finestre. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'aggiornamento della planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento presenta alcune infiltrazioni d'acqua piovana in porzioni di solaio localizzate principalmente nel soggiorno. In sede di sopralluogo è stato rilevato inoltre il malfunzionamento di alcuni avvolgibili e la presenza di porzioni di pavimento danneggiato e parzialmente divelto.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non rilevati negli atti consultati. Trattasi di fabbricato ubicato in zona urbanizzata ed edificata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Piena proprietà su appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Teramo via Tirso. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, ripostiglio, studio, due camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano seminterrato, due locali ad uso fondaco e cantina oltre ai diritti indivisi su una autorimessa, dotata di piccolo bagno di servizio e disimpegno con acceso al vano contatori. Il piano seminterrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. Sono ricompresi nel compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi: appartamento foglio 148 particella 121 sub 6. Il fabbricato è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è piana, le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale buono. La zona è ben urbanizzata e situata in prossimità del nucleo storico di Teramo. Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario di quartiere, costituito da piccole strade e collegato alle principali vie cittadine. A breve distanza è possibile raggiungere l'accesso alla superstrada "Teramo - mare" che collega il capoluogo, in direzione ovest con l'autostrada A24 "Autostrada dei Parchi - Teramo - L'Aquila - Roma", mentre in direzione est con l'autostrada A14 "Autostrada Adriatica - casello di Giulianova - Teramo". Condizioni climatiche: buone, tipiche delle zone interne adriatiche. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: ottima, nel centro di Teramo sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere. Prossimità ai mezzi pubblici: buona, a breve distanza è possibile raggiungere una delle principali fermate cittadine di autobus. Anche la stazione ferroviaria è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: accessibilità buona, l'appartamento, posto al piano secondo, gode di accesso diretto dal vano scala condominiale dotato di ascensore. L'accesso carrabile ai locali ubicati al piano seminterrato avviene attraverso l'area di pertinenza del fabbricato, mentre internamente esso è raggiungibile tramite il vano scala condominiale. Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento. Grado di finitura: sufficiente. Stato di



manutenzione: sufficiente. Esposizione: buona. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante. Dotazione di spazi esterni: buona, vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. L'altezza interna dell'appartamento è di metri 2,95 circa e le finiture sono le seguenti: pavimentazione in ceramica di medio formato ad esclusione del soggiorno e dello studio che sono pavimentati in lastre di marmo formato 30 x 60 cm. La cucina è rivestita con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 cm. fino ad una altezza di 2,00 metri circa. Il bagno principale è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, bidet, w.c. e vasca da bagno. Il bagno secondario, di servizio, è pavimentato con piastrelle di ceramica formato 30 x 30 cm. ed è rivestito con piastrelle in ceramica di formato 20 x 20 cm. fino ad una altezza di 2,20 metri circa; esso è dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia a pavimento. I balconi sono pavimentati con piastrelle di piccolo formato e hanno parapetti in cemento armato faccia a vista dotati di scossalina metallica coprimuro. Le porte interne sono in legno ed alcune presentano inserti in vetro, il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno, finestre e porte finestre sono in legno con doppio vetro, dotate di tapparelle in p.v.c.; in sede di sopralluogo è stato riscontrato il malfunzionamento di alcune tapparelle. L'appartamento presenta impianto termico con caldaia pensile interna, installata nel ripostiglio adiacente la cucina. All'appartamento sono annessi due locali ubicati al piano seminterrato, destinati a fondaco e cantina ed aventi accesso diretto da locale adibito ad autorimessa condominiale. Tali locali presentano pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento e piastrelle in ceramica di formato cm. 20 x 20. Vi sono diversi punti luce a soffitto ed un punto acqua in cantina dotato di boiler pensile per la produzione di acqua calda. Le porte interne sono in legno tamburato. Nella cantina sono presenti alcune finestre a nastro ubicate in adiacenza al solaio che sono dotate di infissi metallici con vetro semplice. Gli impianti sono parzialmente in traccia e parzialmente fuori traccia e per quanto rilevabile in sede di sopralluogo sono allacciati alla rete elettrica condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal proprietario il quale vi risiede. All'interno dell'appartamento vi sono beni mobili e complementi d'arredo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Poerio	22/12/1990	2279	844
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	16/01/1991	768	681
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile:

- 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 attualmente invariata.

N.B.: successiva riunione di usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/09/2006.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 31/07/2009  
Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 28/07/2009  
N° repertorio: 163808  
N° raccolta: 39272
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 997  
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 27/03/2015  
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.150,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 18/02/2015  
N° repertorio: 402115  
N° raccolta: 1

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 16/09/2016  
Reg. gen. 12023 - Reg. part. 1789  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.680,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Soget. S.p.A.  
Data: 31/08/2016  
N° repertorio: 402232  
N° raccolta: 1
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 26/03/2018  
Reg. gen. 4326 - Reg. part. 482  
Quota: 1/1  
Importo: € 47.987,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 23/02/2018  
N° repertorio: 402301  
N° raccolta: 1

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Teramo il 02/10/2019  
Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B.: la particella 1261 deriva dalla particella 1078 - la particella 1078 si è formata dalla fusione delle particelle 1078, 766, 768, 770, 781, 1005, 1012, 1013, 1010.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dall'esame della documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Teramo - Area tecnica - risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

Licenza di costruzione n.36371 del 24/09/1973 rilasciata il 16/11/1973.

Variante al progetto n.1846 del 24/01/1974 rilasciata il 02/02/1974.

Variante al progetto n.36371 del 24/09/1973 prot. 31161 rilasciata il 24/10/1974.

Concessione edilizia n.6934 rilasciata il 07/11/1977

Concessione proroga licenza edilizia n.31161 del 24/10/1974 n.3388 del 28/01/1977.  
Autorizzazione di abitabilità n.12069 del 28/09/1981.

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

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

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata all'ultima concessione rilasciata e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: variazione della superficie interna dovuta ad una diversa configurazione dell'appartamento, il quale presenta un assetto planimetrico variato rispetto allo stato assentito. Variazioni nella distribuzione delle tramezzature interne all'appartamento, nel posizionamento di aperture esterne, finestre e porte finestre. Variazione nella configurazione planimetrica dei locali posti al piano seminterrato. Lievi variazioni delle altezze interne ai locali rilevati. L'intero piano, autorizzato come "interrato", è stato realizzato parzialmente fuori terra determinando di fatto un incremento dell'altezza complessiva e del volume dell'edificio. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli eventuali aggiudicatari. Al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; tuttavia mancando le certificazioni impiantistiche per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti realizzate in traccia), l'eventuale aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Per il fabbricato condominiale di maggiore consistenza non risulta la nomina di un professionista amministratore condominiale pertanto non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 7.

L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano interrato, una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori. Il piano interrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S.Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala condominiale e mediante distacchi con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Tirso e via Firenze salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,95 m	2
Balcone	47,00 mq	0,40	18,80 mq	2,95 m	2
Fondaco	19,00 mq	0,40	7,60 mq	3,20 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>151,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>151,40 mq</b>		

Il valore delle parti condominiali comuni e dei proporzionali diritti su di esse è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Gli immobili oggetto della presente procedura verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 148, Part. 121, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99,00 mq Rendita € 610,71 Piano 2-S1 Graffato No

N.B.: successiva riunione di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 27/09/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	148	121	7	1	A2	2	5,5 vani	99,00 mq	610,71 €	2-S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
148	121				Ente urbano		00 09 28 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale esistente. Nello specifico l'intero piano secondo della palazzina, costituito da due appartamenti, presenta una diversa configurazione planimetrica, rispetto alla configurazione planimetrica catastale. Per l'appartamento oggetto del presente lotto si rileva un aumento della superficie interna compensato da una diminuzione di superficie interna destinata al subalterno 6 (oggetto del lotto di vendita n.2), pertanto, due camere da letto, un bagno, parte del corridoio e del balcone esterno che catastalmente sono ricompresi nel subalterno 6 (oggetto del lotto di vendita n.2) di fatto risultano annessi al subalterno 7. E' stata rilevata inoltre una diversa configurazione planimetrica dei locali accessori condominiali ubicati al piano interrato. Si sono riscontrate inoltre modifiche alla posizione delle tramezzature interne e delle aperture esterne, finestre e porte finestre.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'aggiornamento della planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento presenta alcune infiltrazioni d'acqua piovana in porzioni di solaio localizzate nel soggiorno e nelle camere. In sede di sopralluogo è stato rilevato inoltre il malfunzionamento di alcuni avvolgibili e la presenza di porzioni di pavimento danneggiato e parzialmente divelto.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non rilevati negli atti consultati. Trattasi di fabbricato ubicato in zona urbanizzata ed edificata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Piena proprietà su appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Teramo via Tirso. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano interrato, una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori. Il piano seminterrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. Sono ricompresi nel compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati con in seguenti identificativi: appartamento foglio 148 particella 121 sub 7; Il fabbricato è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è piana, le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è ben urbanizzata e situata in prossimità del nucleo storico di Teramo. Collegamenti stradali: buoni. L'immobile risulta inserito nel reticolo viario di quartiere, costituito da piccole strade e collegato alle principali vie cittadine. A breve distanza è possibile raggiungere l'accesso alla superstrada "Teramo - mare" che collega il capoluogo, in direzione ovest con l'autostrada A24 "Autostrada dei Parchi - Teramo - L'Aquila - Roma", mentre in direzione est con l'autostrada A14 "Autostrada Adriatica - casello di Giulianova - Teramo". Condizioni climatiche: buone. Tipiche delle zone interne Adriatiche. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: ottima. Nel centro di Teramo sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere una delle principali fermate cittadine di autobus. Anche la stazione ferroviaria è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. L'appartamento, posto al piano secondo, gode di accesso diretto dal vano scala condominiale dotato di ascensore. L'accesso carrabile ai locali ubicati al piano interrato avviene attraverso l'area di pertinenza del fabbricato, mentre internamente esso è raggiungibile tramite il vano scala condominiale. Funzionalità: ottima, considerate le dimensioni dell'appartamento. Grado di finitura: sufficiente. Stato di manutenzione: sufficiente. Esposizione: buona. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante. Dotazione di spazi esterni: buona. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. L'altezza interna dell'appartamento è di metri 2,95 circa e le finiture sono le seguenti: pavimentazione in ceramica di medio formato in tutti i locali



ad esclusione del soggiorno e della cucina che sono pavimentati in lastre di marmo. La cucina è rivestita con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 cm fino ad una altezza di 2,20 metri circa. I rivestimenti presenti nel bagno e nella zona cottura sono in piastrelle di ceramica di medio formato. Il bagno principale pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 cm., ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, w.c. e vasca da bagno. Il bagno secondario, è pavimentato con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 cm. ed è rivestito a tutta altezza con piastrelle in ceramica di formato 20 x 20 cm. ed è dotato di lavabo, bidet, w.c. e doccia. I balconi sono pavimentati con piastrelle di piccolo formato e hanno parapetti in cemento armato faccia a vista dotati di scossalina metallica coprimuro. Le porte interne sono in legno ed alcune presentano inserti in vetro, il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno, finestre e porte finestre sono in legno con doppio vetro, dotate di tapparelle in pvc, in sede di sopralluogo è stato riscontrato il malfunzionamento di alcune tapparelle. Internamente sono state rilevate infiltrazioni al solaio di copertura in prossimità della zona giorno e anche in una camera da letto. Alcune porzioni di pavimento della zona notte sono sollevate e parzialmente rimosse. L'appartamento presenta impianto termico con caldaia pensile interna, installata nel ripostiglio adiacente la cucina. All'appartamento sono annessi due locali ubicati al piano interrato, destinati a fondaci ed aventi accesso diretto da disimpegno condominiale. Tali locali presentano pareti parzialmente intonacate e pavimento in battuto di cemento. Vi sono due punti luce a soffitto. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti risultano essere parzialmente in traccia e fuori traccia e per quanto rilevabile in sede di sopralluogo essi sono allacciati alla rete elettrica condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal proprietario il quale vi risiede. All'interno dell'appartamento vi sono beni mobili e complementi d'arredo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Poerio	22/12/1990	2279	844
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	16/01/1991	768	681
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.: successiva riunione di usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/09/2006.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 31/07/2009  
Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 28/07/2009  
N° repertorio: 163808  
N° raccolta: 39272
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 02/12/2009  
Reg. gen. 20533 - Reg. part. 5113  
Quota: 1/1  
Importo: € 29.581,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Equitalia Pragma  
Data: 01/12/2009  
N° repertorio: 10084  
N° raccolta: 2009  
Note: N.B. La presente formalità grava sulla particella 121 sub 7
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 997  
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

### *Trascrizioni*

- **Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Teramo il 02/10/2019  
Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915  
Quota: 1/1

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

N.B.: la particella 1261 deriva dalla particella 1078 - la particella 1078 si è formata dalla fusione delle particelle 1078, 766, 768, 770, 781, 1005, 1012, 1013, 1010.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

## **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.

Dall'esame della documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Teramo - Area tecnica risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

Licenza di costruzione n.36371 del 24/09/1973 rilasciata il 16/11/1973.

Variante al progetto n.1846 del 24/01/1974 rilasciata il 02/02/1974.

Variante al progetto n.36371 del 24/09/1973 prot.31161 rilasciata il 24/10/1974.

Concessione edilizia n.6934 rilasciata il 07/11/1977

Concessione proroga licenza edilizia n.31161 del 24/10/1974 n.3388 del 28/01/1977.

Autorizzazione di abitabilità n.12069 del 28/09/1981.

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

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

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata all'ultima concessione rilasciata e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: variazione della superficie interna dovuta ad una diversa configurazione dell'appartamento, che presenta un assetto planimetrico variato rispetto allo stato assentito; variazioni nella distribuzione delle tramezzature interne all'appartamento, nel posizionamento di aperture esterne, finestre e porte finestre. Variazione nella configurazione planimetrica dei locali posti al piano interrato. Lievi variazioni delle altezze interne ai locali rilevati. Parziale realizzazione di una loggia sul balcone. L'intero piano, autorizzato come "interrato" è stato realizzato parzialmente fuori terra determinando di fatto un incremento dell'altezza complessiva e del volume dell'edificio. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli eventuali aggiudicatari. Al momento del sopralluogo è stato

verificato il corretto funzionamento delle reti; tuttavia mancando le certificazioni impiantistiche per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti realizzate in traccia), l'eventuale aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per il fabbricato condominiale di maggiore consistenza non risulta la nomina di un professionista amministratore condominiale pertanto non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su immobile ad uso ufficio facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano rialzato ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 1.

Ufficio gode di accesso diretto dalla pubblica via ed è costituito da un unico locale dotato di bagno. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica su via Tirso.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

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

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	65,00 mq	1,00	65,00 mq	4,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>65,00 mq</b>		

Il valore delle parti condominiali comuni e dei proporzionali diritti su di esse è stato considerato nell'attribuzione del valore €/mq. dell'immobile. Gli immobili oggetto della presente procedura verranno posti in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 148, Part. 121, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale mq. 65,00 mq Rendita € 1.013,55 Piano T Graffato No

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	121	1	1	A10	2	2,5 vani	65,00 mq	1013,55 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
148	121				Ente urbano		00 09 28 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale esistente. Si precisa che l'ufficio oggetto della presente stima risulta comunicante, attraverso una porta, con l'ufficio individuato catastalmente al foglio 148 particella 121 sub 3 (non oggetto della presente stima).

## PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della presente stima risulta comunicante con l'immobile distinto catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 3, estraneo alla procedura. Per quanto rilevato in sede di sopralluogo anche le reti impiantistiche risultano essere comuni ai due immobili, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura a spese alla separazione delle reti ed alla chiusura della porta di accesso all'immobile distinto con il subalterno 3.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'ufficio si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non rilevati negli atti consultati. Trattasi di fabbricato ubicato in zona urbanizzata ed edificata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Piena proprietà su ufficio posto al piano rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Teramo via Tirso. L'immobile gode di accesso diretto dalla strada pubblica denominata via Tirso ed è costituito da un unico ambiente, a cui è annesso un piccolo bagno di servizio. Sono ricompresi nel compendio immobiliare posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati con in seguenti identificativi: ufficio foglio 148 particella 121 sub 1. Il fabbricato è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è piana, le pareti esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate. Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale buono. La zona è ben urbanizzata e situata in prossimità del nucleo storico di Teramo. Collegamenti stradali: buoni, l'immobile risulta inserito nel reticolo viario di quartiere, costituito da piccole strade e collegato alle principali vie cittadine. A breve distanza è possibile raggiungere l'accesso alla superstrada "Teramo - mare" che collega il capoluogo, in direzione ovest con l'autostrada A24 "Autostrada dei Parchi - Teramo - L'Aquila - Roma", mentre in direzione est con l'autostrada A14 "Autostrada Adriatica - casello di Giulianova - Teramo". Condizioni climatiche: buone, tipiche delle zone interne adriatiche. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: ottima. Nel centro di Teramo sono ubicati i principali servizi di qualsiasi genere. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere una delle principali fermate cittadine di autobus. Anche la stazione ferroviaria è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: accessibilità: buona, l'ufficio, posto al piano terra-rialzato, gode di accesso diretto da via Tirso. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Esposizione: buona. Salubrità: buona. Panoramicità: non rilevante. Dotazione di spazi esterni: buona. Vi e possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. L'altezza interna dell'ufficio è di metri 4,00 circa e le finiture sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in pietra di medio formato; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è dotato di lavabo, w.c. Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre sono in alluminio. Sul prospetto di via Tirso l'ufficio è dotato di una ampia vetrata e di serranda avvolgibile in ferro. In alcune zone dell'open space sono stati installati dei controsoffitti leggeri che riducono l'altezza netta interna del locale. La rete impiantistica è stata realizzata parte in traccia e parte fuori traccia con canalizzazioni in p.v.c. E' presente un piccolo scaldabagno pensile per la produzione di acqua calda sanitaria installato in bagno.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal proprietario. All'interno vi sono beni mobili, attrezzature elettroniche e complementi d'arredo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Poerio	22/12/1990	2279	844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/01/1991	768	681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- 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 attualmente invariata.

N.B.: successiva riunione di usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/09/2006.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 11/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 31/07/2009  
Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 28/07/2009

N° repertorio: 163808

N° raccolta: 39272

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/02/2013

Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 997

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Teramo il 02/10/2019

Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915

Quota: 1/1

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

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

N.B.: la particella 1261 deriva dalla particella 1078 - la particella 1078 si è formata dalla fusione delle particelle 1078, 766, 768, 770, 781, 1005, 1012, 1013, 1010.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

## **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.

Dall'esame della documentazione reperita presso gli Uffici del Comune di Teramo - Area tecnica risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

Licenza di costruzione n.36371 del 24/09/1973 rilasciata il 16/11/1973.

Variante al progetto n.1846 del 24/01/1974 rilasciata il 02/02/1974.

Variante al progetto n.36371 del 24/09/1973 prot.31161 rilasciata il 24/10/1974.

Concessione edilizia n.6934 rilasciata il 07/11/1977

Concessione proroga licenza edilizia n.31161 del 24/10/1974 n.3388 del 28/01/1977.

Autorizzazione di abitabilità n.12069 del 28/09/1981.

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

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

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata all'ultima concessione rilasciata e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: l'intero piano rialzato si configura progettualmente come un unico ambiente privo di partizioni interne mentre di fatto esso presenta un assetto planimetrico differente. L'intero piano, autorizzato come "interrato", è stato realizzato parzialmente fuori terra determinando di fatto l'innalzamento del piano terra a piano rialzato con incremento dell'altezza complessiva e del volume dell'edificio. Nello specifico, al piano rialzato dell'ala del fabbricato posta a nord del vano scala, sono stati ricavati due uffici, distinti catastalmente rispettivamente con il subalterno 1 (oggetto della presente stima) e il subalterno 3 (estraneo alla presente procedura). I due uffici risultano tra loro comunicanti per mezzo di una porta interna localizzata nel muro divisorio tra le due unità. Si precisa inoltre che anche le reti impiantistiche sono di fatto unificate tra i due immobili. Anche la destinazione d'uso del bene risulta difforme da quanto assentito e riportato negli elaborati grafici di progetto che non riportano la destinazione d'uso assentita. In caso fosse possibile la regolarizzazione secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo o di altre leggi o disposizioni sovraordinate, queste difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo eventuali nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte degli eventuali aggiudicatari. Al momento del sopralluogo è stato verificato il corretto funzionamento delle reti; tuttavia mancando le certificazioni impiantistiche per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo (essendo le reti realizzate in traccia), l'eventuale aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. L'aggiudicatario dovrà provvedere inoltre, a propria cura e spese, alla separazione edilizia ed impiantistica dall'altra unità immobiliare (estranea alla presente procedura) comprese le spese necessarie per richiedere le necessarie autorizzazioni e certificazioni e nuovo certificato di agibilità, essendo stati tali oneri considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. del lotto di vendita. Non essendo l'immobile dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Per il fabbricato condominiale di maggiore consistenza non risulta la nomina di un professionista amministratore condominiale pertanto non si è a conoscenza di vincoli o oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli  
Piena proprietà su opificio ad uso autorimessa e officina con area di pertinenza, ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 e nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 avente superficie catastale di 2.080 metri quadrati. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata nella periferia est di Teramo in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria del lotto è pressochè regolare, di forma trapezoidale con un lato segmentato. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso via Camillo Bruschelli. Il fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.2 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1261, Zc. 2, Categoria D7, Graffato No al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 1261, Qualità Ente urbano, Graffato No  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 230.520,00  
In data 13 maggio 2019 il Comune di Teramo rilasciava l'attestato n.19 a seguito della richiesta assunta al protocollo generale al n.28290 del 06 maggio 2019 ed in virtù dei riferimenti normativi sottoelencati:
  - Legge 22 ottobre 1971 n.865
  - Convenzione per atto notaio Vincenti del 07.07.2000 rep. 112250 racc. 24328 registrato a Giulianova il 27.07.2000 al n.1967 mod.1V
  - Deliberazione del Consiglio Comunale del 22 novembre 2011 n.75.
  - Deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 marzo 2011 n.5.
  - Deliberazione del Consiglio Comunale del 28 marzo 2019 n.15e del computo metrico estimativo allegato alla richiesta, il competente ufficio determinava il prezzo di cessione del compendio immobiliare facente parte della zona P.I.P. - Villa Pavone, nella cifra massima di Euro 244.097,82.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli  
Piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1030 della superficie catastale di 256 mq, foglio 65 particella 1034 della superficie catastale di 8 mq, foglio 65 particella 1203 della superficie catastale di 1066 mq, foglio 65 particella 1204 della superficie catastale di 713 mq, foglio 65 particella 1205 della superficie catastale di 26 mq, foglio 65 particella 1206 della superficie catastale di 5 mq, foglio 65 particella 866 della superficie catastale di 18 mq il tutto avente superficie catastale complessiva di 2.092 mq. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata in prossimità della periferia est di Teramo, in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria è pressochè regolare. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso pubblica Camillo Bruschelli. Il terreno ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.1 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 886, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1030, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1034, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1203, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1204, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1205, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1206, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 115.060,00

In data 13 maggio 2019 il Comune di Teramo rilasciava l'attestato n.19 a seguito della richiesta assunta al protocollo generale al n.28290 del 06 maggio 2019. In virtù dei riferimenti normativi sottoelencati:

- Legge 22 ottobre 1971 n.865
- Convenzione per atto notaio Vincenti del 07 luglio 2000 rep. 112250 racc. 24328 registrata a Giulianova il 27 luglio 2000 al n. 1967 mod.1V
- Deliberazione del Consiglio Comunale del 22 novembre 2011 n.75.
- Deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 marzo 2011 n.5.
- Deliberazione del Consiglio Comunale del 28 marzo 2019 n.15

il competente ufficio determinava il prezzo di cessione del compendio immobiliare facente parte della zona P.I.P. - Villa Pavone, nella cifra massima di Euro 119.097,56.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli	384,20 mq	600,00 €/mq	€ 230.520,00	100,00%	€ 230.520,00
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli	2092,00 mq	55,00 €/mq	€ 115.060,00	100,00%	€ 115.060,00
				Valore di stima:	€ 345.580,00

Valore di stima: € 345.580,00

Deprezzamento del 20% circa

**Valore finale di stima: € 276.500,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. La peculiarità dell'immobile ed in particolare la sua attuale connotazione edilizia ed urbanistica, impone che la stima tenga conto dei seguenti ulteriori, rilevanti aspetti: geometria e caratteristiche specifiche dell'immobile progettato e realizzato nell'ottica funzionale dell'attività precedentemente in essere e

con ridotta flessibilità architettonica. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto:

- sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale;
- consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati;
- consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca svolta ha evidenziato una apprezzabile flessione della domanda che interessa capannoni industriali nel territorio provinciale di Teramo con immobili inseriti da tempo in pubblicità e tuttora invenduti. Nella fattispecie, il sottoscritto, anche sulla base della propria esperienza, in qualità di esperto estimatore ex art. 568 c.p.c., ha tenuto conto degli immobili industriali siti nel territorio della provincia di Teramo posti in vendita dal Tribunale nelle recenti vendite giudiziarie anche nella stessa zona industriale, rilevando numerosi esperimenti d'asta risultati deserti con conseguenti ribassi che hanno portato a valori di vendita, notevolmente inferiori alle stime in base alle quali gli immobili erano stati posti in vendita. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura concorsuale e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 6. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, ripostiglio, studio, due camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano seminterrato, un fondaco ed una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori; Il piano seminterrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S.Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 189.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Teramo (TE) - via Tirso n.22	189,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 189.200,00	100,00%	€ 189.200,00
				Valore di stima:	€ 189.200,00

Valore di stima: € 189.200,00  
Deprezzamento del 20% circa

**Valore finale di stima: € 151.500,00**

La presente stima scaturisce dalla preliminare determinazione, con metodo del "raffronto", del più probabile valore dell'immobile al libero mercato. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, situazione edilizia e presenza di irregolarità ed eventuali incidenze condominiali allo stato non riscontrabili. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali concorrono a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura concorsuale e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 7. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano interrato, una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori. Il piano interrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 151.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Teramo (TE) - via Tirso n.22	151,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 151.400,00	100,00%	€ 151.400,00
Valore di stima:					€ 151.400,00

Valore di stima: € 151.400,00  
Deprezzamento del 20% circa

**Valore finale di stima: € 121.000,00**

La presente stima scaturisce dalla preliminare determinazione, con metodo del "raffronto", del più probabile valore dell'immobile al libero mercato. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, situazione edilizia e presenza di irregolarità ed eventuali incidenze condominiali allo stato non riscontrabili. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali concorrono a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura concorsuale e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22

Piena proprietà su immobile ad uso ufficio facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano rialzato ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 1. Ufficio gode di accesso diretto dalla pubblica via ed è costituito da un unico locale dotato di bagno. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica su via Tirso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 61.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Teramo (TE) - via Tirso n.22	65,00 mq	950,00 €/mq	€ 61.750,00	100,00%	€ 61.750,00
				Valore di stima:	€ 61.750,00

Valore di stima: € 61.750,00

Deprezzamento del 20% circa

**Valore finale di stima: € 49.500,00**



La presente stima scaturisce dalla preliminare determinazione, con metodo del "raffronto", del più probabile valore dell'immobile al libero mercato. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale, situazione edilizia e presenza di irregolarità ed eventuali incidenze condominiali allo stato non riscontrabili. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali concorrono a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura concorsuale e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

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

Roseto degli Abruzzi, li 12/12/2019

Il C.T.U.  
Arch. Di Pietro Valentino

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli  
Piena proprietà su opificio ad uso autorimessa e officina con area di pertinenza, ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 e nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 avente superficie catastale di 2.080 metri quadrati. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata nella periferia est di Teramo in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria del lotto è pressochè regolare, di forma trapezoidale con un lato segmentato. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso via Camillo Bruschelli. Il fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.2 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1261, Zc. 2, Categoria D7, Graffato No al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 1261, Qualità Ente urbano, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le vigenti norme del Piano Regolatore Generale del comune di Teramo, la particella 1261 del foglio 65 ricade per l'81,4% in zona D sottozona D1 ART. IX.2 - ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO che comprendono aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. Sono inoltre comprese in tale zona anche le aree a disciplina pregressa in cui prevalgono le specifiche norme dei piani attuativi vigenti. Le zone D1 sono destinate agli usi artigianali di cui all'Art.IV.2 punto 6.2. (Funzioni artigianali produttive), che comprendono tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art. IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 140 mq. di S.u. per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della S.u. complessiva. La particella 1261 del foglio 65 ricade per l'18,6% in zona F2 ART. XI.4 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE FERROVIE. Zone destinate alla viabilità e alle ferrovie e a parcheggi attrezzati. Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie, i parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana (Art.IV.2, punto 8.5). Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere. Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G. nel rispetto del D.M. 1.04.1968, n° 1404 e del Nuovo Codice della Strada; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. 11.07.1980, n° 753 entro e fuori i centri edificati, e all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 11.07.1980, n° 753.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli  
Piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1030 della superficie catastale di 256 mq, foglio 65 particella 1034 della superficie catastale di 8 mq, foglio 65 particella 1203 della superficie catastale di



della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

**Prezzo base d'asta: € 151.500,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22  
Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 7. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano interrato, una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori. Il piano interrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

**Prezzo base d'asta: € 121.000,00**

### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - via Tirso n.22  
Piena proprietà su immobile ad uso ufficio facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano rialzato ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 1. Ufficio gode di accesso diretto dalla pubblica via ed è costituito da un unico locale dotato di bagno. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato,

attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica su via Tirso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo la particella 121 del foglio 148 ricade interamente in zona Zona B11 - ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi secondo le norme di piano.

**Prezzo base d'asta: € 49.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA 29/2018**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 276.500,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1261, Zc. 2, Categoria D7, Graffato No Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 1261, Qualità Ente urbano, Graffato No	<b>Superficie</b>	384,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile e dell'area di pertinenza è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su opificio ad uso autorimessa e officina con area di pertinenza, ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 e nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1261 avente superficie catastale di 2.080 metri quadrati. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata nella periferia est di Teramo in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria del lotto è pressochè regolare, di forma trapezoidale con un lato segmentato. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso via Camillo Bruschelli. Il fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.2 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di urbanizzazioni.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Camillo Bruschelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 886, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1030, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1034, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 1203, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1204, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1205, Qualità Seminativo - Fg. 65, Part. 1206, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2092,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'appezzamento di terreno è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su appezzamento di terreno ubicato in Teramo, località Villa Pavone, via Camillo Bruschelli. L'immobile è censito e riportato nel catasto dei terreni con i seguenti identificativi: foglio 65 particella 1030 della superficie catastale di 256 mq, foglio 65 particella 1034 della superficie catastale di 8 mq, foglio 65 particella 1203 della superficie catastale di 1066 mq, foglio 65 particella 1204 della superficie catastale di 713 mq, foglio 65 particella 1205 della superficie catastale di 26 mq, foglio 65 particella 1206 della superficie catastale di 5 mq, foglio 65 particella 866 della superficie catastale di 18 mq il tutto avente superficie catastale complessiva di 2.092 mq. L'immobile è ubicato all'interno della zona artigianale di "Villa Pavone" localizzata in prossimità della periferia est di Teramo, in prossimità della S.S. Giulianova - Teramo. Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze. I principali servizi sono ubicati nel centro urbano di Teramo. La geometria è pressochè regolare. La giacitura è pianeggiante con lieve pendenza in prossimità della strada di accesso pubblica Camillo Bruschelli. Il terreno ha accesso diretto dalla pubblica e confina con il bene n.1 del presente lotto di vendita. L'area è dotata di		

	urbanizzazioni.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Tirso n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano, Graffato no	<b>Superficie</b>	189,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento presenta alcune infiltrazioni d'acqua piovana in porzioni di solaio localizzate principalmente nel soggiorno. In sede di sopralluogo è stato rilevato inoltre il malfunzionamento di alcuni avvolgibili e la presenza di porzioni di pavimento danneggiato e parzialmente divelto.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 6. L'appartamento gode di accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, ripostiglio, studio, due camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano seminterrato, un fondaco ed una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori; Il piano seminterrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S.Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Tirso n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	151,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento presenta alcune infiltrazioni d'acqua piovana in porzioni di solaio localizzate nel soggiorno e nelle camere. In sede di sopralluogo è stato rilevato inoltre il malfunzionamento di alcuni avvolgibili e la presenza di porzioni di pavimento danneggiato e parzialmente divelto.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su immobile ad uso appartamento facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano secondo ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 7. L'appartamento gode di accesso dal vano scala		

	condominiale dotato di ascensore ed è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi. Fanno parte del compendio immobiliare, al piano interrato, una cantina oltre ai diritti indivisi su locali ad uso autorimessa con annesso w.c. e vano contatori. Il piano interrato è dotato di accesso interno da vano scala condominiale e di accesso carrabile attraverso area condominiale esterna. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica nelle immediate vicinanze.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.500,00

<b>Bene N° 5 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Tirso n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 121, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 148, Part. 121, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'ufficio si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su immobile ad uso ufficio facente parte di una palazzina condominiale di maggiore consistenza sita in Teramo alla via Tirso n.22. L'immobile è ubicato al piano rialzato ed è censito catastalmente al foglio 148 particella 121 subalterno 1. Ufficio gode di accesso diretto dalla pubblica via ed è costituito da un unico locale dotato di bagno. L'immobile è situato a breve distanza dal nucleo storico della città di Teramo ed è ottimamente collegato, attraverso il reticolo viario urbano, con le principali arterie stradali ed autostradali. A brevissima distanza da via Tirso vi è l'accesso alla superstrada Teramo-Mare che consente di raggiungere in direzione est l'autostrada A-14 (casello di Giulianova-Mosciano S. Angelo) ed in direzione ovest l'autostrada A-24 (casello di Teramo). Vi è possibilità di sosta pubblica su via Tirso.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TERAMO (TE) - VIA CAMILLO BRUSCHELLI**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/10/2007  
Reg. gen. 18040 - Reg. part. 3949  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 27/09/2007  
N° repertorio: 159492  
N° raccolta: 36673
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/08/2011  
Reg. gen. 11874 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Teramo Sezione distaccata di Atri  
Data: 28/07/2011  
N° repertorio: 525  
N° raccolta: 2011
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 16/04/2012  
Reg. gen. 5630 - Reg. part. 659  
Quota: 1/1  
Importo: € 44.731,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 20/02/2012  
N° repertorio: 401961  
N° raccolta: 1  
Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 1261
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 997

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 17/04/2013

Reg. gen. 5233 - Reg. part. 588

Quota: 1/1

Importo: € 40.205,84

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 504

N° raccolta: 12

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 Dlgs n. 46 del 26/02/1999

Iscritto a Teramo il 27/03/2015

Reg. gen. 4069 - Reg. part. 524

Quota: 1/1

Importo: € 75.344,56

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Soget S.p.A.

Data: 18/02/2015

N° repertorio: 402113

N° raccolta: 1

Note: N.B.: la presente formalità grava sulla particella 1261.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/10/2013

Reg. gen. 12716 - Reg. part. 9511

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 04/09/2019

Reg. gen. 12736 - Reg. part. 9074

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 03/10/2007  
Reg. gen. 18040 - Reg. part. 3949  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 27/09/2007  
N° repertorio: 159492  
N° raccolta: 36673
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 03/08/2011  
Reg. gen. 11874 - Reg. part. 2209  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo Sezione distaccata di Atri  
Data: 28/07/2011  
N° repertorio: 525  
N° raccolta: 2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 997  
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 17/04/2013  
Reg. gen. 5233 - Reg. part. 588  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.205,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 504  
N° raccolta: 12
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 10/10/2013  
Reg. gen. 12716 - Reg. part. 9511  
Quota: 1/1

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

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Teramo il 04/09/2019  
Reg. gen. 12736 - Reg. part. 9074  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA TIRSO N.22**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 31/07/2009  
Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 28/07/2009  
N° repertorio: 163808  
N° raccolta: 39272
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/02/2013  
Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 31/01/2013  
N° repertorio: 997  
Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 27/03/2015  
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.150,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Soget S.p.A.  
Data: 18/02/2015  
N° repertorio: 402115  
N° raccolta: 1
- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999  
Iscritto a Teramo il 16/09/2016  
Reg. gen. 12023 - Reg. part. 1789  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.680,64

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

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

Rogante: Soget. S.p.A.

Data: 31/08/2016

N° repertorio: 402232

N° raccolta: 1

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999

Iscritto a Teramo il 26/03/2018

Reg. gen. 4326 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 47.987,18

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

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

Rogante: Soget S.p.A.

Data: 23/02/2018

N° repertorio: 402301

N° raccolta: 1

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Teramo il 02/10/2019

Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915

Quota: 1/1

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

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

## **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA TIRSO N.22**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 31/07/2009

Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 28/07/2009

N° repertorio: 163808

N° raccolta: 39272

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma dell'art. 77 D.P.R. 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999

Iscritto a Teramo il 02/12/2009

Reg. gen. 20533 - Reg. part. 5113

Quota: 1/1

Importo: € 29.581,40

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

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

Rogante: Equitalia Pragma

Data: 01/12/2009

N° repertorio: 10084

N° raccolta: 2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/02/2013

Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 997

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Teramo il 02/10/2019

Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915

Quota: 1/1

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

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

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA TIRSO N.22**

---

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Teramo il 31/07/2009

Reg. gen. 13219 - Reg. part. 3158

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data: 28/07/2009

N° repertorio: 163808

N° raccolta: 39272

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/02/2013

Reg. gen. 1865 - Reg. part. 163

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 997

Note: N.B.: la presente formalità grava su maggior consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Teramo il 02/10/2019  
Reg. gen. 14011 - Reg. part. 9915  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **ALLEGATI**

---

- All.01 - Documentazione catastale LOTTO 01
- All.02 - Documentazione catastale LOTTI 02 - 03 - 04
- All.03 - Documentazione comunale LOTTO 01
- All.04 - Documentazione comunale LOTTI 02 - 03 - 04
- All.05 - Documentazione ipotecaria LOTTO 01
- All.06 - Documentazione ipotecaria LOTTI 02 - 03 - 04
- All.07 - Convenzioni LOTTO 01
- All.08 - Planimetrie - LOTTI 01 - 02 - 03 - 04
- All.09 - Fotografie
- All.10 - Perizia privacy