
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giosia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

sede di

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra...	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	6
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	12



Patti.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....	18



Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....33

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra33

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra33

Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra.....34



INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Geom. Giosia Francesco, con studio in Via Memmingen, 15 - 64100 - Teramo (TE), email geom.francescogiosia@libero.it, PEC francesco.giosia@geopec.it, Tel. 347 1424919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Locale commerciale al piano terra con annessi due w.c., un ripostiglio nonché un vano ad uso ufficio. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Due posti auto contigui e scoperti al piano terra ubicati nell'area antistante il fabbricato a confine con la s.s. 80 del G.S. d'Italia, area destinata a spazio di manovra e ingresso al fabbricato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Unità immobiliare adibita ad ufficio con annesso w.c. al piano terra. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA



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

- Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Si allega estratto di matrimonio con sentenza scioglimento matrimonio

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

- Codice fiscale:

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

- Proprietà 1/1)

Come da bene 1

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Corte comune ai sub 36 e 39 a due lati, restante proprietà condominiale.

ib 42 e 25 a due lati e vano scala

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Corte comune ai sub 36 e 39 a piu lati, posto auto sub 31 e locale commerciale di proprietà.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	196,00 mq	217,00 mq	1	217,00 mq	4,50 m	Terra
Veranda	37,00 mq	39,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				217,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Come superficie convenzionale e quindi di calcolo per la stima, non viene presa in considerazione la superficie della veranda perchè dovrà essere rimossa, vedi argomento "regolarità edilizia/note".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	46,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 05/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4



		Superficie catastale 235,00 mq Rendita € 4.296,40 Piano Terra
Dal 05/10/2006 al 15/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 235 mq Rendita € 4.296,40 Piano Terra
Dal 15/01/2019 al 03/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 181,00 mq Rendita € 3.309,15 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La data del 03/10/2023 indica il giorno della certificazione catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 05/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 25, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 80 mq Rendita € 157,00 Piano Terra
Dal 05/10/2006 al 03/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 25, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 80 mq Rendita € 157,00 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La data del 03/10/2023 indica il giorno della certificazione catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta le			
	59	522	41	2	C1	4		181 mq	3309,15 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sono principalmente: 1) il sub 25 (posto auto scoperto di proprietà del Sig. _____ adiacenza al locale commerciale, è stato trasformato in una veranda chiusa di pertinenza dell'attività commerciale con aumento della cubatura; 2) la veranda realizzata ha una superficie maggiore rispetto alla superficie del citato posto auto, (vedi allegata planimetria dello stato attuale), occupando per la differenza, una parte dell'area esterna sub 40, corte comune ai sub 36 e 39, destinata allo spazio manovra; la struttura dovrà essere rimossa per ripristinare lo stato dei luoghi e corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	522	25	2	C6	2		80,00 mq	157 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul posto auto a confine con il locale commerciale è stata realizzata una veranda (vedi descrizione Bene 1).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA



L'immobile risulta libero e sono state riconsegnate le chiavi al sottoscritto custode.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Si può ripristinare la consistenza catastale rimuovendo la citata veranda.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile non è soggetto a contratto di locazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Come da bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sembra trovarsi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale commerciale è anch'esso in discrete condizioni generali, tranne per la contro-soffittatura che ha avuto un cedimento strutturale a causa di precedenti infiltrazioni verificatesi dal piano superiore (come riferito dal proprietario Signor _____ in sede di sopralluogo). Per gli impianti tecnologici il sottoscritto non ha potuto constatare la loro funzionalità a seguito del distacco delle utenze per effetto della chiusura dell'attività.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

come bene 1

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Dall'elaborato planimetrico (accertamento della proprietà immobiliare urbana/elenco dei subalterni assegnati) che si allega alla presente perizia non risultano parti comuni.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

come bene 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravami sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

come bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La realizzazione dell'edificio è stata eseguita con struttura in c.a. e pareti vetrate speciali isolanti. Tramezzature con forati da cm. 10, intonaci a scagliola, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Infissi in alluminio anodizzato pesante. Sistema di aerazione e ventilazione ad aria calda e fredda.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

come bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1980 al 05/10/2006	o per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Costantini	20/12/1980	18817	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	19/01/1981	674	616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2006	3, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	05/10/2006	156583	34928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/10/2006	20475	11928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2006 al 05/10/2006	3, diritto di proprietà per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	Variazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/10/2006	3, diritto di proprietà per 1/1 bene personale. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ennio Vincenti	05/10/2006			156583	34928
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	26/10/2006			20475	11928
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Teramo aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Importo: € _____

A favore di _____

Contro _____

Rogante: _____

Data: _____

N° repertorio _____

N° raccolta _____

- **Ipoteca** derivant _____

Iscritto a Teramo il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Importo: € _____

A favore di _____

Contro _____

Rogante: _____

Data: _____

N° repertorio _____

N° raccolta _____

- **Ipoteca amministrativa** derivant _____

Iscritto a Teramo il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

Importo: € _____

A favore di _____

Contro _____

Rogante: _____

Data: _____

N° repertorio: _____

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il _____

Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

A favore di _____

Contro _____

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento e, contestualmente, corrispondere per



la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per singola trascrizione del verbale pignoramento immobili euro 294,00; per singola iscrizione di ipoteca volontaria euro 35,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo i

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: €

A favore di

Contro

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca** deriva

Iscritto a Teramo

Reg. gen. Reg. part.

Importo: €

A favore di

Contro

Rogante:

Data

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca amministrativa** deriv

Iscritto a Teramo

Reg. gen. Reg. part.

Importo: €

A favore di

Contro

Rogante:

Data:

N° repertorio

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo i

Reg. gen. Reg. part.



A favore di _____
 Contro _____

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per singola trascrizione del verbale pignoramento immobili euro 294,00; per singola iscrizione di ipoteca volontaria euro 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

- ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO; Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi.
- Sottozona D42, Centri commerciali e centri commerciali integrati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Come da bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Concessione Edilizia n.ro 6638 del 26/02/1997; permessi di costruire n.ri 8793 del 01/09/2004 e 9292 del 19/04/2006; D.I.A. protocollo n.ro 37459 del 07/08/2006, registrata al n.ro 617/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (D.I.A. protocollo n.ro 37459 del 07/08/2006, registrata al n.ro 617/2006). Le difformità riscontrate sono: 1) l'immobile (sub 26) locale commerciale, è stato oggetto di divisione per costituire due unità: sub 41 locale commerciale e sub 42 ufficio (cambio di destinazione d'uso). Questo tipo d'intervento è soggetto alla presentazione della pratica edilizia presso il Comune di Teramo per il nulla-osta, pratica che non è stata presentata. La denuncia di divisione è avvenuta solo catastalmente; 2) il sub 25 (posto auto scoperto di proprietà del Sig. _____, in adiacenza al locale commerciale, è stato trasformato in una veranda chiusa di pertinenza dell'attività commerciale con aumento della cubatura; 3) la veranda realizzata ha una superficie maggiore rispetto alla superficie del citato posto auto, occupando, per la differenza, una parte dell'area esterna sub 40, corte comune ai sub 36 e 39, destinata allo spazio manovra; la struttura dovrà essere rimossa per ripristinare lo stato dei luoghi. Il tutto viene meglio individuato nell'allegata planimetria dello stato dei luoghi all'attualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Concessione Edilizia n.ro 6638 del 26/02/1997; permessi di costruire n.ri 8793 del 01/09/2004 e 9292 del 19/04/2006; D.I.A. protocollo n.ro 37459 del 07/08/2006, registrata al n.ro 617/2006.

Come da bene 1. La difformità riscontrata è facilmente sanabile con lo smantellamento della veranda esistente per ripristinare lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che sia stato costituito un condominio.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da bene 1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale:

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

- (proprietà 1/1)

Si allega estratto di matrimonio con sentenza scioglimento matrimonio.

CONFINI

Restante proprietà di [] [] più lati (sub 41), vano scala condominiale e locale commerciale sub 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



	Netta	Lorda		e		
Ufficio	40,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza è riferita alla contro-soffittatura, senza altezza 4,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 05/10/2006	in sede i	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 235,00 mq Rendita € 4.296,40 Piano Terra
Dal 05/10/2006 al 15/01/2019	stabilimento	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 235,00 mq Rendita € 4.296,40 Piano Terra
Dal 15/01/2019 al 03/10/2023	diritto di proprietà per 1/1 bene personale.	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 522, Sub. 42, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 719,62 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. La data del 03/10/2023 indica il giorno della certificazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	522	42	2	A10	2	2 vani	45,00 mq	719,62 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta libero e sono state riconsegnate le chiavi al sottoscritto custode.

PATTI

L'immobile non è soggetto a contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sembra trovarsi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. La parte interna dell'ufficio non ha bisogno di interventi di manutenzione, eventualmente solo una tinteggiatura alle pareti. Per gli impianti tecnologici il sottoscritto non ha potuto constatare la loro funzionalità a seguito del distacco delle utenze per effetto della chiusura dell'immobile.

PARTI COMUNI

Come da Lotto 1, non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravami sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La realizzazione dell'edificio è stata eseguita con struttura in c.a. e pareti vetrate speciali isolanti. Tramezzature con forati da cm. 10, intonaci a scagliola, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Infissi in alluminio anodizzato pesante. Sistema di aerazione e ventilazione ad aria calda e fredda.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1980 al 05/10/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Costantini	20/12/1980	18817	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	19/01/1981	674	616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/10/2006		Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ennio Vincenti	05/10/2006			156583	34928
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	26/10/2006			20475	11928
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Teramo aggiornate al 05/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo il 01/01/2023

Reg. gen. 10000000000000000000 - Reg. part. 10000000000000000000

Importo: € 100.000,00

A favore di S.p.A. - C.F. 00000000000000000000

Contro I.C. - C.F. 00000000000000000000

Roga

Data: 01/01/2023

N° repertor. 10000000000000000000

N° raccolta. 10000000000000000000

- **Ipoteca** derivante da F

Iscritto a Teramo il 01/01/2023

Reg. gen. 10000000000000000000

Importo: € 100.000,00

A favore di Agenzia

Contro S.p.A. - C.F. 00000000000000000000

Rogante: At. - C.F. 00000000000000000000

Data: 01/01/2023

N° repertorio. 10000000000000000000

N° raccolta: 10000000000000000000

- **Ipoteca amministrativa**

Iscritto a Teramo il 30/01/2023

Reg. gen. 10000000000000000000 - Reg. part. 10000000000000000000

Importo: € 100.000,00

A favore di S.p.A. - C.F. 00000000000000000000

Contro S.p.A. - C.F. 00000000000000000000

Rogante:

Data: 30/01/2023

N° repertorio. 10000000000000000000

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/01/2023

Reg. gen. 10000000000000000000 - Reg. part. 10000000000000000000

A favore di S.p.A. - C.F. 00000000000000000000

Contro

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare con il decreto di trasferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per singola trascrizione del verbale pignoramento immobili euro 294,00, per singola iscrizione di ipoteca volontaria euro 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

- ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO; Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi.
- Sotto-zona D42, Centri commerciali e centri commerciali integrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Concessione Edilizia n.ro 6638 del 26/02/1997; permessi di costruire n.ri 8793 del 01/09/2004 e 9292 del 19/04/2006; D.I.A. protocollo n.ro 37459 del 07/08/2006, registrata al n.ro 617/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (D.I.A. protocollo n.ro 37459 del 07/08/2006, registrata al n.ro 617/2006). La difformità riscontrata è che l'immobile (sub 26) locale commerciale, è stato oggetto di divisione per costituire due unità: sub 41 locale commerciale e sub 42 ufficio (cambio di destinazione d'uso). Questo tipo d'intervento è soggetto alla presentazione della pratica edilizia presso il Comune di Teramo per il nulla-osta, pratica che non è stata presentata. La denuncia di divisione è avvenuta solo catastalmente. Il tutto viene meglio individuato nell'allegata planimetria dello stato dei luoghi all'attualità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che sia stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra

Locale commerciale al piano terra con annessi due w.c., un ripostiglio nonché un vano ad uso ufficio. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 141.050,00

Il valore commerciale del ben pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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



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

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
 Due posti auto contigui e scoperti al piano terra ubicati nell'area antistante il fabbricato a confine con la s.s. 80 del G.S. d'Italia, area destinata a spazio di manovra e ingresso al fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.800,00
 Come da bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	217,00 mq	650,00 €/mq	€ 141.050,00	100,00%	€ 141.050,00
Bene N° 2 - Posto auto Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	80,00 mq	160,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
Valore di stima:					€ 153.850,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
 Unità immobiliare adibita ad ufficio con annesso w.c. al piano terra. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.500,00
 Il valore commerciale del ben pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra	45,00 mq	700,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Teramo, li 06/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giosia Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. e progetto allegato
- ✓ Estratti di mappa



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - Accatastamento ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato alla D.I.A.
- ✓ Visure e schede catastali - Documenti ipo-catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria degli immobili allo stato attuale
- ✓ Altri allegati - certificazione impianti tecnologici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
Locale commerciale al piano terra con annessi due w.c., un ripostiglio nonché un vano ad uso ufficio. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO; Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. - Sottozona D42, Centri commerciali e centri commerciali integrati.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
Due posti auto contigui e scoperti al piano terra ubicati nell'area antistante il fabbricato a confine con la s.s. 80 del G.S. d'Italia, area destinata a spazio di manovra e ingresso al fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da bene 1

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra
Unità immobiliare adibita ad ufficio con annesso w.c. al piano terra. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO; Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. - Sotto-zona D42, Centri commerciali e centri commerciali integrati.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	217,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sembra trovarsi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale commerciale è anch'esso in discrete condizioni generali, tranne per la contro-soffittatura che ha avuto un cedimento strutturale a causa di precedenti infiltrazioni verificatesi dal piano superiore (come riferito dal proprietario Sig. _____ o in sede di sopralluogo). Per gli impianti tecnologici il sottoscritto non ha potuto constatare la loro funzionalità a seguito del distacco delle utenze per effetto della chiusura dell'attività.		
Descrizione:	Locale commerciale al piano terra con annessi due w.c., un ripostiglio nonché un vano ad uso ufficio. L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 25, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	come bene 1		
Descrizione:	Due posti auto contigui e scoperti al piano terra ubicati nell'area antistante il fabbricato a confine con la s.s. 80 del G.S. d'Italia, area destinata a spazio di manovra e ingresso al fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Località Piano d'Accio, edificio Unico, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 522, Sub. 42, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sembra trovarsi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. La parte interna dell'ufficio non ha bisogno di interventi di manutenzione, eventualmente solo una tinteggiatura alle pareti. Per gli impianti tecnologici il sottoscritto non ha potuto constatare la loro funzionalità a seguito del distacco delle utenze per effetto della chiusura dell'immobile.		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita ad ufficio con annesso w.c. al piano terra. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro città del Comune di Teramo ma a ridosso della frazione più importante e popolosa quale San Nicolò a Tordino, area con caratteristiche urbanistiche prevalentemente commerciali e presenza di ampi parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
 Importo: € _____
 A favore di _____
 Contro I _____
 Rogante: No. _____
 Data: 0 _____
 N° repertorio: _____
 N° raccolta _____

- **Ipoteca** derivante da _____

Iscritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
 Importo: € _____

 Rogante: _____
 Data: _____
 N° repertorio _____
 N° raccolta: _____

- **Ipoteca amministrativa** derivante da _____

Iscritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ - Reg. part. _____
 Importo: € _____
 A favore di _____
 Contro D _____
 Rogante: _____
 Data: 20, _____
 N° repertorio _____

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il _____
 Reg. gen. _____ - Reg. part. _____

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo il .

Reg. gen. 17 Reg. part. 7

Importo: € 1.000.000,00

A favore di

Conti

Rogante

Da

N° repertorio. 1000000

N° raccolto:

- **Ipoteca** derivante da

Iscritto a Teramo il .

Reg. gen. 17 Reg. part

Importo

()

()

Rogant

Data

N° repertori

N° raccolta

- **Ipoteca amministrativa** derivante da

Iscritto a Teramo il .

Reg. gen. 17 Reg. part.

Importo:

A favore di

Contro

Rogante

Data:

N° repertori

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. 17 Reg. nar

A favore di .

Conti

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A TERAMO (TE) - LOCALITÀ PIANO D'ACCIO, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Teramo il .

Reg. gen. 17 - Reg. par



Importo: € 000,00
A favore di Teramo Sode d
Contro D'
Rogante: N
Data: 0
N° repertori
N° raccolta

- **Ipoteca derivante**
Iscritto a Teramo
Reg. gen. - Reg. pa
Importo:
A favore
Contro
Rogante: A
Data: 1.
N° repertorio.
N° raccolta

- **Ipoteca amministrativa derivar**
Iscritto a Teramo
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: €
A favore d
Contro D
Rogante:
Data: 2
N° repertori

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il
Reg. ge - Reg part
A favore di A
C.



