

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tassoni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*



## Indice generale

Incarico.....	18
Premessa.....	18
Lotto 1.....	21
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 2.....	30
Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Dati Catastali.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	38
Lotto 3.....	39
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	40
Consistenza.....	40



<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>41</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>41</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>42</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>42</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>43</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>45</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>45</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>45</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>46</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>47</u>
<u>  Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>47</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>47</u>
<u>  Confini.....</u>	<u>48</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>48</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>48</u>
<u>  Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>49</u>
<u>  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>49</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>50</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>50</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>51</u>
<u>  Normativa urbanistica.....</u>	<u>53</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>53</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>54</u>
<u>Lotto 5</u>	<u>55</u>
<u>  Descrizione.....</u>	<u>55</u>
<u>  Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>55</u>
<u>  Titolarità.....</u>	<u>55</u>
<u>  Confini.....</u>	<u>56</u>
<u>  Consistenza.....</u>	<u>56</u>
<u>  Dati Catastali.....</u>	<u>56</u>
<u>  Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>57</u>
<u>  Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>57</u>
<u>  Stato di occupazione.....</u>	<u>58</u>
<u>  Provenienze Ventennali.....</u>	<u>58</u>
<u>  Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>59</u>
<u>  Normativa urbanistica.....</u>	<u>61</u>
<u>  Regolarità edilizia.....</u>	<u>61</u>
<u>  Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>62</u>
<u>Lotto 6</u>	<u>63</u>



<u>Descrizione.....</u>	<u>63</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>63</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>63</u>
<u>Confini.....</u>	<u>64</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>64</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>64</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>65</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>65</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>66</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>66</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>67</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>69</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>69</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>70</u>
<u>Lotto 7</u>	
<u>.....</u>	<u>71</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>71</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>71</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>71</u>
<u>Confini.....</u>	<u>72</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>72</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>72</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>73</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>73</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>74</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>74</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>75</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>77</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>77</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>77</u>
<u>Lotto 8.....</u>	<u>79</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>79</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>79</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>79</u>
<u>Confini.....</u>	<u>80</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>80</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>80</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>81</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>81</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>81</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>82</u>



<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>83</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>85</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>85</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>85</u>
<u>Lotto 9.....</u>	<u>87</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>87</u>
<u>Bene N° 9 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>87</u>
<u>Bene N° 10 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>87</u>
<u>Bene N° 11 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>87</u>
<u>Bene N° 12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>87</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>87</u>
<u>Beni N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>87</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>88</u>
<u>Bene N° 9-10-11-12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>88</u>
<u>Confini.....</u>	<u>88</u>
<u>Bene N° 9 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>88</u>
<u>Bene N° 10 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>88</u>
<u>Bene N° 11 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>88</u>
<u>Bene N° 12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>88</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>89</u>
<u>Bene N° 9 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>89</u>
<u>Bene N° 10 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>89</u>
<u>Bene N° 11 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>89</u>
<u>Bene N° 12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>89</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>89</u>
<u>Bene N° 9 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>90</u>
<u>Bene N° 10 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>90</u>
<u>Bene N° 11 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>90</u>
<u>Bene N° 12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>91</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>92</u>
<u>Bene N° 9-10-11-12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>92</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>92</u>
<u>Beni N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>92</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>92</u>
<u>Bene N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>92</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>92</u>
<u>Bene N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>92</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>94</u>
<u>Bene N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....</u>	<u>94</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>95</u>



Bene N° 9-10-11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	95
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>96</u>
Bene N° 9-10 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	96
Bene N° 11-12 - Depositi ubicati a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	96
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>96</u>
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	96
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	97
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	97
Bene N° 12 - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata.....	97
<u>Lotto 10</u>	
.....	98
<u>Descrizione.....</u>	<u>98</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>98</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>98</u>
<u>Confini.....</u>	<u>99</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>99</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>99</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>99</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>100</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>100</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>100</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>101</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>102</u>
<u>Lotto 11</u>	
.....	103
<u>Descrizione.....</u>	<u>103</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>103</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>103</u>
<u>Confini.....</u>	<u>104</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>104</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>104</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>104</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>105</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>105</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>105</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>105</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>106</u>
<u>Lotto 12</u>	
.....	108
<u>Descrizione.....</u>	<u>108</u>
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....	108



<u>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>108</u>
<u>Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>108</u>
<u>Bene N° 18 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>108</u>
<u>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>108</u>
<u>Bene N° 20 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>109</u>
<u>Bene N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>109</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Confini.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 15 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 18 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 20 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>110</u>
<u>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>111</u>
<u>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>111</u>
<u>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>111</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>111</u>
<u>Bene N° 15 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>111</u>
<u>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>111</u>
<u>Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>112</u>
<u>Bene N° 18 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>112</u>
<u>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>112</u>
<u>Bene N° 20 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>112</u>
<u>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>113</u>
<u>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>113</u>
<u>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>113</u>
<u>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>114</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>114</u>
<u>Bene N° 15 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>114</u>
<u>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>114</u>
<u>Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>115</u>



<u>Bene N° 18 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>115</u>
<u>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>115</u>
<u>Bene N° 20 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>116</u>
<u>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>116</u>
<u>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>116</u>
<u>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>116</u>
<u>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>117</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>117</u>
<u>Bene N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>117</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>117</u>
<u>Bene N° 15 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>117</u>
<u>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 17 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 18 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 19 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 20 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 21 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 22 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 23 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Bene N° 24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>118</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>119</u>
<u>Bene N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>119</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>119</u>
<u>BenI N° 15-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>119</u>
<u>BenI N° 16-17-18-19-20-21 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>119</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>121</u>
<u>BenI N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>121</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>122</u>
<u>BenI N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata.....</u>	<u>122</u>
 <u>Lotto 13</u>	 <u>122</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>123</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>123</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>123</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>123</u>





<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>123</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>124</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>124</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>124</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>124</u>
<u>BenI N° 25-26-27-28-29-30-31 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>124</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>124</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>124</u>
<u>BenI N° 26-27 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano</u>	<u>125</u>
<u>BenI N° 28-29 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano</u>	<u>125</u>
<u>BenI N° 30-31 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano</u>	<u>125</u>
<u>Confini.....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>126</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>127</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>127</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>127</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>127</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>127</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>127</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>128</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>128</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>128</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>129</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>129</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>129</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>129</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>130</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>130</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>130</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>131</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>131</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>131</u>
<u>BenI N° 25-26-27-28-29-30-31 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>131</u>



<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>132</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>132</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>132</u>
<u>BenI N° 25-26-27-28-29-30-31 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>133</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>133</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>133</u>
<u>BenI N° 26-27 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano</u>	<u>134</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>136</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>136</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>137</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>138</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>138</u>
<u>BenI N° 26-27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano</u>	<u>139</u>
<u>BenI N° 28-29-30-31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>140</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>141</u>
<u>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>141</u>
<u>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>142</u>
<u>Bene N° 27 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano.....</u>	<u>142</u>
<u>Bene N° 28 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>142</u>
<u>Bene N° 29 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>143</u>
<u>Bene N° 30 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano....</u>	<u>143</u>
<u>Bene N° 31 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80.....</u>	<u>143</u>
<u>Lotto 14</u>	<u>144</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>144</u>
<u>Bene N° 32 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>144</u>
<u>Bene N° 33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>144</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>144</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>144</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>145</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>145</u>
<u>Confini.....</u>	<u>145</u>



<u>Bene N° 32 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>145</u>
<u>Bene N° 33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>145</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>145</u>
<u>Bene N° 32 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>145</u>
<u>Bene N° 33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>146</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>146</u>
<u>Bene N° 32 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>146</u>
<u>Bene N° 33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>146</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>147</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>147</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>147</u>
<u>Bene N° 32 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>147</u>
<u>Bene N° 33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>147</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>147</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>147</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>147</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>147</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>148</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>148</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>149</u>
<u>BenI N° 32-33 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite.....</u>	<u>149</u>
.....	<u>150</u>
<u>Lotto 15</u>	
.....	<u>151</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>151</u>
<u>Bene N° 34 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>151</u>
<u>Bene N° 35 - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>151</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>151</u>
<u>BenI N° 34-35 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>151</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>152</u>
<u>BenI N° 34-35 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>152</u>
<u>Confini.....</u>	<u>152</u>
<u>Bene N° 34 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>152</u>
<u>Bene N° 35 - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>152</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>153</u>
<u>Bene N° 34 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>153</u>
<u>Bene N° 35 - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>153</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>153</u>
<u>Bene N° 34 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>153</u>
<u>Bene N° 35 - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>154</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>154</u>



<u>Beni N° 34-35 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>154</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>154</u>
<u>Bene N° 34 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>154</u>
<u>Bene N° 35 - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>154</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>155</u>
<u>Beni N° 34-35 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>155</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>155</u>
<u>Beni N° 34-35 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>155</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>156</u>
<u>Beni N° 34-35 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>156</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>157</u>
<u>Beni N° 34-35 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia.....</u>	<u>157</u>
<u>Lotto 16.....</u>	<u>158</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>158</u>
<u>Bene N° 36 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia.....</u>	<u>158</u>
<u>Bene N° 37 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta.....</u>	<u>158</u>
<u>Bene N° 38 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...158</u>	<u>158</u>
<u>Bene N° 39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...158</u>	<u>158</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>158</u>
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	<u>158</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>159</u>
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	<u>159</u>
<u>Confini.....</u>	<u>159</u>
<u>Bene N° 36 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia.....</u>	<u>159</u>
<u>Bene N° 37 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta.....</u>	<u>160</u>
<u>Bene N° 38 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...160</u>	<u>160</u>
<u>Bene N° 39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...160</u>	<u>160</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>160</u>
<u>Bene N° 36 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia.....</u>	<u>160</u>
<u>Bene N° 37 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta.....</u>	<u>161</u>
<u>Bene N° 38 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...161</u>	<u>161</u>
<u>Bene N° 39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...161</u>	<u>161</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>162</u>
<u>Bene N° 36 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia.....</u>	<u>162</u>
<u>Bene N° 37 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta.....</u>	<u>162</u>
<u>Bene N° 38 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...162</u>	<u>162</u>
<u>Bene N° 39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta...163</u>	<u>163</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>163</u>



<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	163
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	163
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	163
Stato di occupazione.....	163
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	163
Provenienze Ventennali.....	164
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	164
Formalità pregiudizievoli.....	165
<u>Beni N° 36-37-38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia</u>	165
Normativa urbanistica.....	166
<u>Bene N° 36 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia.....</u>	166
<u>Bene N° 37 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta.....</u>	166
<u>Bene N° 38-39 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta</u>	166
<u>Lotto 17</u>	167
<u>Descrizione.....</u>	167
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	167
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	167
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	167
<u>Titolarità.....</u>	167
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	167
<u>Confini.....</u>	168
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	168
<u>Consistenza.....</u>	168
<u>Bene N° 40 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	168
<u>Bene N° 41 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	168
<u>Bene N° 42 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	169
<u>Dati Catastali.....</u>	169
<u>Bene N° 40 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	169
<u>Bene N° 41 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	170
<u>Bene N° 42 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	170
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	170
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	170
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	170
<u>Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....</u>	170
<u>Stato di occupazione.....</u>	171



Beni N° 40-41-42 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	171
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>171</u>
Beni N° 40-41-42 - Terreni ubicati a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	171
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>172</u>
Beni N° 40-41-42 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	172
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>173</u>
Bene N° 40 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	173
Bene N° 41 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	173
Bene N° 42 - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago.....	173
<b>Lotto 18</b>	
.....	175
<u>Descrizione.....</u>	<u>175</u>
Beni N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - Terreni ubicati a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	175
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>175</u>
Beni N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - Terreni ubicati a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	175
<u>Titolarità.....</u>	<u>176</u>
Beni N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - Terreni ubicati a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	176
<u>Confini.....</u>	<u>176</u>
Beni N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - Terreni ubicati a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	176
<u>Consistenza.....</u>	<u>176</u>
Bene N° 43 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	176
Bene N° 44 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	177
Bene N° 45 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	177
Bene N° 46 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	177
Bene N° 47 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	178
Bene N° 48 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	178
Bene N° 49 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	178
Bene N° 50 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	179
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>179</u>
Bene N° 43 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	179
Bene N° 44 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	179
Bene N° 45 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	180
Bene N° 46 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	180
Bene N° 47 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	180
Bene N° 48 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	181
Bene N° 49 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	181
Bene N° 50 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....	181
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>182</u>





<u>Bene N° 43 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 44 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 45 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 46 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 47 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 48 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Bene N° 49 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>182</u>
<u>Beni N° 43-44-45-46-47-48-49 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>182</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>182</u>
<u>Beni N° 43-44-45-46-50 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>183</u>
<u>Beni N° 47-48-49 - Terreni ubicati a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>184</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>185</u>
<u>Beni N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>185</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>186</u>
<u>Bene N° 43 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>186</u>
<u>Bene N° 44 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>186</u>
<u>Bene N° 45 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>187</u>
<u>Bene N° 46 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>187</u>
<u>Bene N° 47 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>187</u>
<u>Bene N° 48 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>187</u>
<u>Bene N° 49 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>188</u>
<u>Bene N° 50 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>188</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>188</u>
<u>Bene N° 48 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano.....</u>	<u>188</u>
<u>Lotto 19.....</u>	<u>189</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>189</u>
<u>Bene N° 50 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>189</u>
<u>Bene N° 51 - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>189</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>189</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>189</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>190</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>190</u>
<u>Confini.....</u>	<u>190</u>
<u>Bene N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>190</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>190</u>
<u>Bene N° 50 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>190</u>
<u>Bene N° 51 - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>191</u>



<u>Dati Catastali.....</u>	<u>191</u>
<u>Bene N° 50 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>191</u>
<u>Bene N° 51 - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>191</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>192</u>
<u>Bene N° 50 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>192</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>193</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>193</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>193</u>
<u>Bene N° 50 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>193</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>195</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>195</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>197</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>197</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>197</u>
<u>Beni N° 50-51 - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17.....</u>	<u>197</u>
.....	198
<u>Lotto 20.....</u>	<u>199</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>199</u>
<u>Bene N° 53 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>199</u>
<u>Bene N° 54 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>199</u>
<u>Bene N° 55 - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>199</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>199</u>
<u>Beni N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>199</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>200</u>
<u>Beni N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>200</u>
<u>Confini.....</u>	<u>200</u>
<u>Beni N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>200</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>201</u>
<u>Bene N° 53 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>201</u>
<u>Bene N° 54 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>201</u>
<u>Bene N° 55 - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>201</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 53 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 54 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>202</u>
<u>Bene N° 55 - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>203</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>203</u>
<u>Bene N° 53 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>203</u>
<u>Bene N° 54 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>204</u>
<u>Bene N° 55 - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>205</u>





<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>205</u>
<u>Bene N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>205</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>205</u>
<u>Bene N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>205</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>206</u>
<u>Bene N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>206</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>207</u>
<u>Bene N° 53-54-55 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>207</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>207</u>
<u>Bene N° 53 - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>208</u>
<u>Bene N° 54 - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>208</u>
<u>Bene N° 55 - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca.....</u>	<u>209</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>210</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>210</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>211</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>212</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>213</u>
<u>Lotto 5.....</u>	<u>214</u>
<u>Lotto 6.....</u>	<u>216</u>
<u>Lotto 7.....</u>	<u>217</u>
<u>Lotto 8.....</u>	<u>218</u>
<u>Lotto 9.....</u>	<u>219</u>
<u>Lotto 10.....</u>	<u>221</u>
<u>Lotto 11.....</u>	<u>222</u>
<u>Lotto 12.....</u>	<u>223</u>
<u>Lotto 13.....</u>	<u>227</u>
<u>Lotto 14.....</u>	<u>231</u>
<u>Lotto 15.....</u>	<u>232</u>
<u>Lotto 16.....</u>	<u>234</u>
<u>Lotto 17.....</u>	<u>236</u>
<u>Lotto 18.....</u>	<u>237</u>
<u>Lotto 19.....</u>	<u>241</u>
<u>Lotto 20.....</u>	<u>242</u>



## INCARICO

---

All'udienza del 09/12/2015, il sottoscritto Arch. Tassoni Carlo, con studio in Via Variante - Frazione Sant'Onofrio - 64012 - Campli (TE), email arch.tassoni@libero.it, PEC carlo.tassoni@archiworldpec.it, Tel. 0861 55 36 63, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata



- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite
- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia
- **Bene N° 35** - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia (Coord. Geografiche: 42°32'8,09"N, 13°29'52,12"E)
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta (Coord. Geografiche: 42°32'00,78"N, 13°30'10,38"E)
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta (Coord. Geografiche: 42°31'58,77"N, 13°29'57,69"E)
- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta (Coord. Geografiche: 42°31'53,37"N, 13°29'55,00"E)
- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago (Coord. Geografiche: 42°31'23,04"N, 13°30'35,21"E)
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago (Coord. Geografiche: 42°31'23,04"N, 13°30'35,21")
- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago (Coord. Geografiche: 42°31'23,04"N, 13°30'35,21")
- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano



- **Bene N° 51** - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17
- **Bene N° 52** - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17
- **Bene N° 53** - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca
- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca
- **Bene N° 55** - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage, un locale adibito a taverna con due bagni e locale di deposito privo di finestre tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 3 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, un bagno e da un'ampia terrazza a cui si può accedere dall'aera esterna condominiale tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul salo est del fabbricato. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016. si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep. 11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco a due lati con via della Cannalecchia, con foglio 2 particella 863 di proprietà dell'esecutato e con foglio 2 particella 195 di proprietà comune di Fano Adriano, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87,68 mq circa	123,48 mq circa	1,00	123,48 mq circa	2,87 m circa	Primo
Terrazza	100,92 mq circa	114,47 mq circa	0,15	17,17 mq circa		Primo
Balcone scoperto	4,70 mq circa	5,03 mq circa	0,20	1,01 mq circa		Primo
Fondaco	15,12 mq circa	23,13 mq circa	0,20	4,63 mq circa	2,97 m circa	Terra
Garage	53,44 mq circa	65,97 mq circa	0,25	13,19 mq circa	2,84 m circa	Terra
Taverna	80,11 mq circa	99,55 mq circa	0,25	32,85 mq circa	h. max 3,22 m circa h. min 2,00 m circa	Terra
Locale 2 (ex c.t.)	2,60 mq circa	3,28 mq circa	0,05	0,16 mq circa	2,91 m circa	Terra
Locale 3 (ex cisterna)	3,53 mq circa	4,81 mq circa	0,05	0,24 mq circa		Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,73 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dei locali 2 e 3 è stata calcolata a metà perché detti locali sono comuni al subalterno 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	958	2		A2	1	9,5		€ 515,17	T-1	



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
2	958				Ente Urbano		00.07.20			

### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per diversa distribuzione planimetrica e per differente posizione e dimensione delle aperture dei locali posti al piano terra; non è stato inoltre riportato sulle schede catastali l'ascensore posto sul lato est del fabbricato. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

## **PARTI COMUNI**

Le parti comuni dell'edificio sono individuate, sull'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, con il subalterno 1. Esse sono costituite dall'area circostante e sottostante il fabbricato, dal vano scale condominiale e dal locale 2 ex centrale termica e dal locale 3 ex cisterna per il carburante entrambi posti al piano terra sul lato est del fabbricato. Anche l'ascensore, sito sul lato est del fabbricato, risulta di fatto comune ai sub 2 e 3. Al momento del sopralluogo l'ascensore non era stato riportato sulle schede catastali che pertanto dovranno essere aggiornate.

Si precisa inoltre che a seguito di rilievo topografico, effettuato al fine di accertare con precisione lo stato dei luoghi, è scaturito quanto segue: la recinzione che cinge l'area esterna al fabbricato è stata realizzata, in più punti, esternamente all'area di pertinenza catastale dell'edificio medesimo individuata nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 958. In particolare la recinzione è stata realizzata su parte del lotto di terreno, oggetto della presente procedura esecutiva, individuato catastalmente al foglio 2 particella 863, su parte del lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 5 particella 195 (relitto stradale) di proprietà del comune di Fano Adriano e non oggetto della presente procedura esecutiva, e su parte della strada Comunale denominata via della Cannalecchia. Inoltre la recinzione ha inglobato, quasi per la sua interezza, il lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 705, appartenente ad altra proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva.

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

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 958, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione nord, sud, est e ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, per quanto è stato possibile accertare, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 3.04 m. circa; il fondaco posto al piano terra presenta altezza utile interna pari a 2.97 m. circa; il garage posto al piano terra presenta altezza utile interna pari a 2.84 m. circa; la taverna posta al piano terra presenta altezza utile interna variabile da 3.22 m. circa (H. max) a 2.00 m. circa (H. min);

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione del bagno che presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti del bagno sono intonacate e pittate. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente.

Le pareti interne del fondaco come pure quelle del garage sono intonacate e pittate e si trovano in un uno stato di conservazione e manutenzione scadente. Anche le pareti della taverna sono intonacate e pittate e presentano in vari punti rigonfiamenti e distacco di intonaco, distacco di vernice ed evidenti tracce di umidità sia sulle pareti che sul soffitto. I due bagni presenti nel locale adibito a taverna sono parzialmente rivestiti in piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Anche in questi locali ho riscontrato evidenti tracce di umidità sulle pareti con distacco della vernice e parte dell'intonaco. Pertanto lo stato manutentivo e conservativo dei paramenti murari interni alla taverna si può considerare pessimo. Anche lo stato manutentivo e conservativo delle pareti dei locali adibiti a magazzino posti sul lato est del fabbricato risulta gravemente insufficiente.

Pavimentazione interna: tutti i locali dell'appartamento presentano pavimenti in piastrelle in graniglia e battiscopa in legno ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica. Il tutto in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente. Anche i locali al piano terra presentano pavimenti in ceramica ad esclusione del locale adibito a magazzino posto all'interno della taverna e dei locali siti sul lato est del fabbricato che presentano pavimenti in battuto di cemento. I pavimenti in ceramica del fondaco e del garage si trovano in sufficiente stato conservativo mentre i pavimenti della taverna presentano uno stato di conservazione e manutenzione insufficiente. Si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione i pavimenti dei locali posti sul lato est dell'edificio.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno e presentano oscuranti interni in legno e persiane in legno; il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno laccato bianco; il portone d'ingresso all'appartamento è in legno; il tutto in uno stato conservativo sufficiente. Il fondaco a piano terra presenta portone d'ingresso in legno; anche la finestra è in legno e presenta le stesse caratteristiche di quelle dell'appartamento al piano primo. Il garage presenta porta di accesso basculante in metallo rivestita in legno e porte interne in alluminio e vetro. La taverna presenta vetrina in alluminio e vetro con porta d'ingresso e serranda metallica. Le porte interne in legno. Il tutto in uno stato di conservazione mediamente insufficiente. Il locale posto sul lato est dell'edificio (ex centrale termica) presenta porta d'ingresso in metallo in stato di conservazione insufficiente.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220V, mentre i locali a piano terra presentano impianto in parte sotto traccia e i parte fuori traccia .





Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa ma privo di caldaia di alimentazione.

Il vano scala condominiale presenta portone d'ingresso in legno, pavimentazione dei pianerottoli in piastrelle di graniglia, rivestimento della scala in marmo e balaustra in legno e metallo. Le pareti del vano scala sono intonacate e pittate. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La corte condominiale risulta in parte pavimentata con lastre in pietra di forma irregolare ed in parte con quadrotti in calcestruzzo granigliato; la rimanete parte è a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1959 al 17/09/1974	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	04/06/1959	4899	4249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/09/1974 al 24/02/1977	****Omissis****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	17/09/1974	6406	5217
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta</b>



					N°
		Notaio E. Vincenti	21/02/1977	11698	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Atri	25/02/1977	181	
Dal 21/11/1986 al 01/08/1999	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio E. Vincenti	17/11/1986	45504	10625
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	04/12/1986	3652	26
Dal 01/08/1999	****Omissis****	<b>Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/08/1999		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Alla data del 05/05/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa inoltre che la data di morte riportata sulla trascrizione della successione di morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è errata in quanto è riportata come data di morte il 31/05/1899 invece di 19/10/1957, data corretta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 02/08/2010  
 Reg. gen. 13115 - Reg. part. 3522  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Spese: € 1.500.000,00  
 Percentuale interessi: 3,55 %  
 Rogante: Notaio Andrea Costantini  
 Data: 30/07/2010  
 N° Rep.: 58648  
 N° raccolta: 25206  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
 Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 850.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 728.954,14  
 Spese: € 31.073,86  
 Interessi: € 89.972,00  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 17/08/2012  
 N° Rep.: 886  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
 Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-atto di autorizzazione ad eseguire lavori di restauro di un fabbricato sito in via Della Cannalecchia a firma del Sindaco pro tempore numero d'ordine n. 43 presentato in data 19/07/1988 autorizzato in data 25/07/1988, come riportato sul registro delle "Autorizzazioni per esecuzione di piccoli lavori riparazione dal 23/08/82". Faccio però presente che non è stato possibile esaminare ed estrarre copia della documentazione sopra menzionata in quanto non presente nell'archivio comunale;

-atto di autorizzazione edilizia ad eseguire lavori di rifacimento di copertura a firma del Sindaco pro tempore prot. 308 pratica 58 del 18/04/89, come riportato sul registro delle "Autorizzazioni per esecuzione di piccoli lavori riparazione dal 23/08/82", non presente nell'archivio comunale. Tale documentazione, completa di grafici, era stata però allegata in copia dalla ditta, alla DIA n. 6/2003 prot. n 3567;

-D.I.A. n. 6/2003 del 15/10/2003 per cambio di destinazione d'uso senza opere da locali commerciali: (ristorante) a abitativi e da macelleria a garage.

- Permesso di costruire in sanatoria del 06/12/2006 prot. 4396 per mutamento di destinazione d'uso di un locale magazzino a locale commerciale ad uso ristorante;

-Permesso di costruire n. 6/2008 pratica edilizia n. 597 del 10/10/2008 per l'esecuzione dei lavori di abbattimento delle barriere architettoniche, mediante la realizzazione di un montacarichi a servizio di un fabbricato urbano esistente.

- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Il sottoscritto non può esprimersi sulla conformità del bene oggetto di procedura in quanto non è stato possibile raffrontare quanto rilevato nel corso di sopralluogo con gli elaborati grafici inerenti l'ultimo titolo abilitativo in quanto non presenti nell'archivio comunale.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano secondo e sottotetto di fabbricato in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage inagibile, un piccolo locale di deposito privo di infissi, tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 2 anche un piccolo locale (ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. All'appartamento, sito al piano secondo del fabbricato, si accede dal vano scala condominiale o dall'ascensore posto sul lato est del fabbricato. L'immobile è disposto su due livelli è così composto: al primo livello si trovano l'ingresso soggiorno, la cucina a vista, corridoio, tre camere, due bagni, di cui uno con finestra su vano scala, oltre a tre balconi. Una scaletta in legno consente l'accesso al secondo livello dell'appartamento che risulta composto da piccolo corridoio, tre camere, due piccoli ripostigli e un bagno. I locali del secondo livello hanno altezza variabile da un minimo di 70 cm circa ad un massimo di 260 cm circa. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue:

i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---



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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco a due lati con via della Cannalecchia, con foglio 2 particella 863 di proprietà dell'esecutato e con foglio 2 particella 195 di proprietà del Comune di Fano Adriano, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento livello 1	103,11 mq circa	135,86 mq circa	1,00	135,86 mq circa	2,74 m circa	Secondo
Appartamento livello 2 zona h max 2.64 m h min 1.5	52,46 mq circa	58,94 mq circa	0,50	29,47 mq circa	2,64 m circa	Terzo
Appartamento livello 2 zona h < 1.50 m	20,01 mq circa	23,49 mq circa	0,25	11,74 mq circa		Terzo
Appartamento livello 2 (zona tombata)	48,87 mq circa	58,51 mq circa	0,05	2,93 mq circa		Terzo
Balcone scoperto	27,85 mq circa	31,37 mq circa	0,25	7,84 mq circa		Secondo
Fondaco	15,66 mq circa	24,24 mq circa	0,20	4,85 mq circa	2,97 m circa	Terra
Garage	30,19 mq circa	38,90 mq circa	0,13	4,86 mq circa	3,24 m circa	Terra
Locale 1 (deposito)	5,84 mq circa	8,78 mq circa	0,05	0,44 mq circa	2,82 m circa	Terra
Locale 2 (ex c.t.)	2,60 mq circa	3,28 mq circa	0,05	0,16 mq circa	2,91 m circa	Terra
Locale 3 (ex cisterna)	3,53 mq circa	4,81 mq circa	0,05	0,23 mq circa		Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>198,38 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dei locali 2 e 3 è stata calcolata a metà perché detti locali sono comuni al subalterno 2.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	958	3		A2	1	10.5		€ 677,85	T-2-3	

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
2	958				Ente Urbano		00.07.20			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature; non è stato inoltre riportato sulle schede catastali l'ascensore posto sul lato est del fabbricato. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono individuate, sull'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, con il subalterno 1. Esse sono costituite dall'area circostante e sottostante il fabbricato, dal vano scale condominiale e dal locale 2 ex centrale termica e dal locale 3 ex cisterna per il carburante entrambi posti al piano terra sul lato est del fabbricato. Anche l'ascensore, sito sul lato est del fabbricato, risulta di fatto comune ai sub 2 e 3. Al momento del sopralluogo l'ascensore non era stato riportato sulle schede catastali che pertanto dovranno essere aggiornate.

Si precisa inoltre che a seguito di rilievo topografico, effettuato al fine di accertare con precisione lo stato dei luoghi, è scaturito quanto segue: la recinzione che cinge l'area esterna al fabbricato è stata realizzata, in più punti, esternamente all'area di pertinenza catastale dell'edificio medesimo individuata nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 958. In particolare la recinzione è stata realizzata su parte del lotto di terreno, oggetto della presente procedura esecutiva, individuato catastalmente al foglio 2 particella 863, su parte del lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 5 particella 195 (relitto stradale) di proprietà del comune di Fano Adriano e non oggetto della presente procedura esecutiva, e su parte della strada Comunale denominata via della Cannalecchia. Inoltre la recinzione ha inglobato, quasi per la sua interezza, il lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 705, appartenente ad altra proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva.





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 958, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione nord, sud, est e ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, per quanto è stato possibile accertare, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta al livello 1 altezza utile interna pari a 2.74 m. circa ad eccezione di un bagno che presenta altezza pari a 1.95 m. circa; al livello 2 l'appartamento presenta altezza utile interna variabile da un minimo di 64 cm circa ad un massimo di 2.64 m. circa; il fondaco posto al piano terra presenta altezza utile interna pari a 2.97 m. circa; non mi è stato possibile rilevare l'altezza del garage in quanto non sono potuto accedere a detto locale perché inagibile; il locale posto sul lato est del fabbricato adibito a deposito ha altezza interna pari a 2.82 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione ad eccezione delle pareti al piano terra del lato est del fabbricato che presentano distacco di intonaco e la tracce di umidità. Le pareti interne del fondaco sono intonacate e pittate e si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente. Le pareti del locale 1 presentano intonaco grezzo privo di tinteggiatura, il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Come già precisato in precedenza non mi è stato possibile accedere al locale garage in quanto, al momento del sopralluogo, detto locale risultava puntellato in più punti. Pertanto, per quanto mi è stato possibile osservare dalla vetrina di accesso, il locale presenta pareti intonacate e pittate. Ho rilevato la presenza di infiltrazioni d'acqua ed umidità sia sulle pareti che sul soffitto di detto locale con distacco di intonaco in più punti. Pertanto lo stato conservativo e manutentivo delle pareti di detto locale risulta pessimo.

Pavimentazione interna: l'appartamento al livello 1 presenta pavimenti in granito nel soggiorno, nella cucina e nel corridoio, mentre nelle camere i pavimenti sono in parquettes. I bagni presentano pavimento in ceramica e pareti rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica. Il tutto in stato di conservazione e manutenzione buono. I locali posti al livello 2 presentano pavimenti in parquettes ad eccezione del bagno che presenta pavimento in ceramica e pareti rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fondaco posto al piano terra presenta pavimento in battuto di cemento mentre il locale 1 presenta pavimento in scaglie di marmo. il tutto in stato di conservazione e manutenzione insufficiente. Il garage risulta pavimentato con materiale che non sono in grado di descrivere per le motivazioni riportate in precedenza.



Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e persiane in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è in legno; il tutto in uno stato conservativo sufficiente. Il fondaco a piano terra presenta portone d'ingresso in legno. Il garage presenta porta di accesso con serranda metallica.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220V, mentre i locali a piano terra presentano impianto in parte sotto traccia e i parte fuori traccia .

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.

Il vano scala condominiale presenta portone d'ingresso in legno, pavimentazione dei pianerottoli in piastrelle di graniglia, rivestimento della scala in marmo e balaustra in legno e metallo. Le pareti del vano scala sono intonacate e pittate. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La corte condominiale risulta in parte pavimentata con lastre in pietra di forma irregolare ed in parte con quadrotti in calcestruzzo granigliato; la rimanente parte è a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero, anche se nel periodo estivo è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1959 al 17/09/1974	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	04/06/1959	4899	4249
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 17/09/1974 al 24/02/1977	****Omissis****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri	17/09/1974	6406	5217		



		Immobiliari di Teramo			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio E. Vincenti	21/02/1977	11698	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Atri	25/02/1977	181	
Dal 21/11/1986 al 01/08/1999	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio E. Vincenti	17/11/1986	45504	10625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	04/12/1986	3652	26
Dal 01/08/1999	****Omissis****	<b>Riunione di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/08/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		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.

Alla data del 05/05/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa inoltre che la data di morte riportata sulla trascrizione della successione di morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è errata in quanto è riportata come data di morte il 31/05/1899 invece di 19/10/1957, data corretta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 02/08/2010  
 Reg. gen. 13115 - Reg. part. 3522  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Spese: € 1.500.000,00  
 Percentuale interessi: 3,55 %  
 Rogante: Notaio Andrea Costantini  
 Data: 30/07/2010  
 N° Rep.: 58648  
 N° raccolta: 25206
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
 Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 850.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 728.954,14  
 Spese: € 31.073,86  
 Interessi: € 89.972,00  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 17/08/2012



N° Rep.: 886

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-atto di autorizzazione ad eseguire lavori di restauro di un fabbricato sito in via Della Cannalecchia a firma del Sindaco pro tempore numero d'ordine n. 43 presentato in data 19/07/1988 autorizzato in data 25/07/1988, come riportato sul registro delle "Autorizzazioni per esecuzione di piccoli lavori riparazione dal 23/08/82". Faccio però presente che non è stato possibile esaminare ed estrarre copia della documentazione sopra menzionata in quanto non presente nell'archivio comunale;

-atto di autorizzazione edilizia ad eseguire lavori di rifacimento di copertura a firma del Sindaco pro tempore prot. 308 pratica 58 del 18/04/89, come riportato sul registro delle "Autorizzazioni per esecuzione di piccoli lavori riparazione dal 23/08/82", non presente nell'archivio comunale. Tale documentazione, completa di grafici, era stata però allegata in copia dalla ditta, alla DIA n. 6/2003 prot. n 3567;

-D.I.A. n. 6/2003 del 15/10/2003 per cambio di destinazione d'uso senza opere da locali commerciali: (ristorante) a abitativi e da macelleria a garage.

- Permesso di costruire in sanatoria del 06/12/2006 prot. 4396 per mutamento di destinazione d'uso di un locale magazzino a locale commerciale ad uso ristorante;

-Permesso di costruire n. 6/2008 pratica edilizia n. 597 del 10/10/2008 per l'esecuzione dei lavori di: abbattimento delle barriere architettoniche, mediante la realizzazione di un montacarichi a servizio di un fabbricato urbano esistente.

- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Il sottoscritto non può esprimersi sulla conformità del bene oggetto di procedura in quanto non è stato possibile raffrontare quanto rilevato nel corso di sopralluogo con gli elaborati grafici inerenti l'ultimo titolo abilitativo in quanto non presenti nell'archivio comunale.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco con spazi condominiali a tre lati, con il sub 20 di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati. Il fondaco posto al piano interrato confina il sub 23 di proprietà dell'esecutato, con area di manovra individuata con il sub 37, e con rampa di accesso ai garage individuata con il sub 36, salvo altri se variati. Il posto auto confina con i sub 23 e sub 20 entrambi di proprietà dell'esecutato e con spazio di manovra individuato con il sub 37, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	57,46 mq circa	70,99 mq circa	1,00	70,99 mq circa	2,67 m circa	T
Veranda	7,36 mq circa	7,95 mq circa	0,50	3,98 mq circa		T
Balcone	3,55 mq circa	4,15 mq circa	0,25	1,04 mq circa		T
Posto auto	16,32 mq circa	16,32 mq circa	0,35	5,71 mq circa		
Fondaco	7,40 mq circa	8,94 mq circa	0,20	1,79 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,51 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	19		A2	2	5,5		€ 355,06	S1-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	
2	862				Ente Urbano		00.90.50				

## Corrispondenza catastale





Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione della veranda. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione sud est, nord est e nord.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa; il fondaco ed il posto auto posti al piano interrato presentano altezza utile interna pari a 2.31 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagno che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti del bagno sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. La pareti del posto auto sono intonacate mentre quelle del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquettes ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica. Il balcone ha pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
<b>Registrazione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 5,805 %  
Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace di Bologna  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/05/2014  
Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;
- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione della veranda.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 612,34

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 312,79 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 299,55; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina con il sub 19 di proprietà dell'esecutato, vano scala condominiale, con il sub 21 di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati. Il fondaco posto al piano interrato confina sub 21 di proprietà dell'esecutato, con area di manovra comune individuata con il sub 37 salvo altri se variati. Il posto auto confina con sub 19 e sub 21 entrambi di proprietà dell'esecutato e con spazio di manovra condominiale individuato con il sub 37, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	62,87 mq circa	77,03 mq circa	1,00	77,03 mq circa	2,67 m circa	T
Veranda	5,92 mq circa	6,39 mq circa	0,50	3,20 mq circa		T
Balcone	6,59 mq circa	7,41 mq circa	0,25	1,85 mq circa		T
Posto auto	11,58 mq circa	11,58 mq circa	0,35	4,05 mq circa		S1
Fondaco 1	5,89 mq circa	7,85 mq circa	0,20	1,57 mq circa		S1
Giardino	132,41 mq circa	138,62 mq circa	0,10	13,86 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,56 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del giardino annesso al bene oggetto di procedura, è stata desunta dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio di Teramo. Si precisa che dal posto auto annesso all'appartamento si può accedere ad un altro locale adibito a fondaco, realizzato abusivamente su spazio condominiale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	862	20		A2	2	6		€ 387,34	S1-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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione di una veranda. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione nord ovest, nord e est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa; il fondaco ed il posto auto posti al piano interrato presentano altezza utile interna pari a 2.31 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti del posto auto sono intonacate mentre quelle del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquet ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica.



La veranda ed il balcone hanno pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato bonariamente dalla figlia dell'esecutato signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/12	16047
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
 Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 300.000,00  
 Percentuale interessi: 5,805 %



Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace di Bologna  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace



Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/05/2014

Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);

- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;



- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;
- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione della veranda. Inoltre al piano interrato è stato realizzato, su area condominiale, un locale adibito a fondaco a cui si accede dal posto auto

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 896,89

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 458,14 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 438,75; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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



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

## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina con i sub 20 e 22 di proprietà dell'esecutato, pianerottolo condominiale, salvo altri se variati. Il fondaco posto al piano interrato confina i sub 20 e 22 di proprietà dell'esecutato, con area di manovra comune individuata con il sub 37, salvo altri se variati. Il posto auto confina con i sub 20 e 22 entrambi di proprietà dell'esecutato e con spazio di manovra condominiale individuato con il sub 37, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	61,87 mq circa	76,47 mq circa	1,00	76,47 mq circa	2,67 m circa	T
Posto auto	12,23 mq circa	12,23 mq circa	0,35	4,05 mq circa		S1
Fondaco 1	5,78 mq circa	6,60 mq circa	0,20	1,32 mq circa		S1
Giardino	70,38 mq circa	72,87 mq circa	0,10	7,28 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,12 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del giardino annesso al bene oggetto di procedura, è stata desunta dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio di Teramo.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	21		A2	2	6		€ 387,34	S1-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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione sud ovest e nord est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa; il fondaco ed il posto auto posti al piano interrato presentano altezza utile interna pari a 3.80 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Nel bagno privo di finestra sono presenti evidenti tracce di muffe sulle pareti e sul soffitto. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono ad esclusione di quelle del bagno privo di finestra che si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. La pareti del posto auto sono intonacate mentre quelle del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.



Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquettes ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica. Il balcone ha pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato bonariamente dalla figlia dell'esecutato signora Anna Sforza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			



Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/16	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491	

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
 Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 300.000,00  
 Percentuale interessi: 5,805 %  
 Rogante: Notaio Marco Angeloni



Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/05/2014

Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);

- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;

- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;

-Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.



Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 797,52

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 407,38 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 390,14; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina con il sub 21 di proprietà dell'esecutato, a due lati con scala e pianerottolo condominiali, tramite distacco con via Santa Reparata, salvo altri se variati. Il fondaco ed il posto auto posti al piano interrato confinano a due lati con il sub 21 di proprietà dell'esecutato, con area di manovra comune individuata con il sub 37, con il sub 27 di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	54,45 mq circa	67,97 mqcirca	1,00	67,97 mq circa	2,67 m circa	T
Veranda	4,49 mq circa	6,79 mq circa	0,50	3,40 mq circa	n.d.	T
Posto auto	12,15 mq circa	12,15 mq circa	0,35	4,25 mq circa	n.d.	S1
Fondaco	4,84 mq circa	5,89 mqcirca	0,20	1,18 mq circa	n.d.	S1
Giardino	88,71 mq circa	96,33 mq circa	0,10	9,63 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,43 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del giardino annesso al bene oggetto di procedura, è stata desunta dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio di Teramo.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	22		A2	2	6		€ 387,34	S1-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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione di una veranda. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 è necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione sud ovest, nord e nord est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Ho riscontrato la presenza di macchie di umidità sulle pareti del soggiorno con rigonfiamento della pittura e parziale distacco di intonaco. In generale le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti del del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquet ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica.



La veranda ed il balcone hanno pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero, ma nei weekend e nei periodi di villeggiatura estivi ed invernali risulta occupato dalla figlia dell'esecutato signora Maria Sforza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/12	16047
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
 Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 300.000,00  
 Percentuale interessi: 5,805 %



Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 20/05/2014

Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;
- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.



Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione di una veranda.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 716,23

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 365,86 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 350,37; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco con spazi condominiali a tre lati, con il sub 24 di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati. Il fondaco ed il posto auto posti al piano interrato confinano a due lati con il sub 19 di proprietà dell'esecutato, con area di manovra individuata con il sub 37, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	29,52 mq circa	36,68 mqcirca	1,00	36,68 mq circa	2,67 m circa	1
Balcone	8,92 mq circa	9,79 mq circa	0,25	2,45 mq circa		1
Posto auto	18,27 mq circa	18,27 mq circa	0,35	6,39 mq circa	n.d.	S1
Fondaco	5,41 mq circa	7,33 mq circa	0,20	1,47 mq	n.d.	S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,99 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	23		A2	2	4		€ 216,91	S1-1	

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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			





### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

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

---

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione nord ovest, nord e est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. La pareti del posto auto sono intonacate mentre quelle del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquet ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica. La veranda ed il balcone hanno pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato bonariamente dal figlio dell'esecutato signor Gianni Sforza e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/16	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491	

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
 Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 300.000,00  
 Percentuale interessi: 5,805 %  
 Rogante: Notaio Marco Angeloni  
 Data: 26/05/2005  
 N° Rep.: 137652  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
 Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 850.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 728.954,14



Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/05/2014  
Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;
- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature e per la realizzazione della veranda.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 311,94

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta



debitore verso il condominio della somma pari ad € 159,34 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 152,60; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto esterno. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone. Si accede al posto auto esterno da via Santa Reparata e da area condominiale. L'accesso al fondaco è garantito area condominiale e corridoio comune ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco con spazi condominiali a due lati, con il sub 29 di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e tramite distacco con via santa Reparata, salvo altri se variati. Il fondaco posto al piano interrato confina con il sub 29 di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, con il sub 33 di proprietà dell'esecutato, con con il sub 37 corridoio comune ad altra proprietà, salvo altri se variati. Il posto auto esterno confina a due lati il sub 31 area comune ad altra proprietà, via Santa Reparata, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	36,81 mq circa	45,86 mq circa	1,00	45,86 mq circa	2,67 m circa	1
Balcone	9,55 mq circa	10,46 mq circa	0,25	2,62 mq circa		1
Posto auto esterno	12,48 mq circa	12,48 mq circa	0,20	2,50 mq circa		T
Fondaco	5,31 mq circa	5,87 mq circa	0,20	1,17 mq circa	n.d.	S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,15 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	30		A2	2	4,5		€ 244,03	S1-T-1	

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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			





### **Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze circa la disposizione delle tramezzature.

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

---

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione: l'appartamento affaccia in direzione nord ovest, nord e est.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'appartamento presenta altezza utile interna pari a 2.67 m. circa; il fondaco posto al piano interrato presenta altezza utile interna variabile da 3.42 m. max circa a 1.47 m. min circa;

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne dell'appartamento, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; per la rimanente parte le pareti dei bagni sono intonacate e pittate. Le pareti interne all'appartamento si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Le pareti esterne del fabbricato, per quanto mi è stato possibile accertare, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti del fondaco sono parzialmente intonacate il tutto discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: l'appartamento presenta pavimenti in granito nella zona giorno mentre nella zona notte il pavimento è in parquet ad esclusione del bagno che presenta pavimento in ceramica. Il balcone ha pavimenti in cotto. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e portelloni in legno; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno; il portone d'ingresso all'appartamento è blindato; il tutto in buono stato conservativo e manutenzione Il fondaco al piano interrato presenta porta d'ingresso in metallo.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: l'appartamento presenta impianto idrico e termico con radiatori in ghisa e bruciatore alimentato a gas.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato bonariamente dal figlio dell'esecutato signor Valter Sforza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****.	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491			



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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 5,805 %  
Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012



N° Rep.: 886

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/05/2014  
Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Si precisa che nell'udienza del 18/11/2015 il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale dichiarava l'inefficacia del pignoramento.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633



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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);
- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

- Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;
- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta NON CONFORME per lievi differenze relative al posizionamento delle tramezzature; il fondaco posto al piano interrato risulta NON CONFORME per diversa disposizione delle tramezzature e consistenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 313,62

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 160,20 per il periodo 2015/2016. Per il periodo



2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 153,42; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

#### **BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

#### **BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

#### **BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande



giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco con i sub 30 e 33 di proprietà dell'esecutato, con il sub 37 corridoio comune ad altra proprietà, salvo altri se variati.

### **BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il bene oggetto di procedura confina con i sub 32 e 34 di proprietà dell'esecutato, con il sub 37 corridoio comune ad altra proprietà, salvo altri se variati.

### **BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il bene oggetto di procedura confina con i sub 33 e 35 di proprietà dell'esecutato, con il sub 37 corridoio comune ad altra proprietà, salvo altri se variati.

### **BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---





Il bene oggetto di procedura confina con il sub 34 di proprietà dell'esecutato, con il sub 37 corridoio comune ad altra proprietà, con il sub 29 di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	3,80 mq circa	4,23 mq circa	1,00	4,23 mq circa		S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,23 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	3,18 mq circa	3,64 mq circa	1,00	3,64 mq circa		S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,64 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	3,72 mq circa	4,24 mq circa	1,00	4,24 mq circa		S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,24 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	4,61 mq circa	5,53 mq circa	1,00	5,53 mq circa		S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,53 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI



**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	32		C2	1	3 mq	5 mq	€ 7,90	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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	33		C2	1	3 mq	4 mq	€ 7,90	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
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	34		C2	1	4 mq	5 mq	€ 10,54	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

### BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	862	35		C2	1	5 mq	7 mq	€ 13,17	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	862				Ente Urbano		00.90.50			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante dei beni in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 862, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENI N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Esposizione: I locali posti al piano interrato sono privi di finestre e non hanno affacci.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: Le pareti dei fondaci sono parzialmente intonacate il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: i fondaci presentano pavimenti in battuto di cemento in sufficiente stato di manutenzione e conservazione ad eccezione del bene n° 12 che presenta pavimentazione in ceramica in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Infissi esterni ed interni: la porta di accesso al fondaco è in metallo è presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Impianto elettrico: i fondaci presentano impianto elettrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Gli immobili risultano liberi

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991	4321
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511
				<b>Vol. N°</b>
				13
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651
				<b>Raccolta N°</b>
				24106
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005	5071
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752
				<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557
				<b>Raccolta N°</b>
				38575
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/12	16047
				<b>Reg. part.</b>
				11666
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 30/05/2005  
Reg. gen. 8589 - Reg. part. 1692  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 5,805 %  
Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 26/05/2005  
N° Rep.: 137652  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013



Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 9-10-11-12 - DEPOSITI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Il terreno sottostante e circostante i beni oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Fano Adriano in Zona C (Espansione residenziale) sub Zona C4 (Estensiva);



- P.R.P.: in zona di trasformazione a regime ordinario D; Urbanizzazione- insediamenti residenziali consolidati consolidati; Ambiti - Massiccio del Gran Sasso: Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 9-10 - DEPOSITI UBIICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;

- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;

-Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, gli immobili risultano NON CONFORMI per diversa disposizione delle tramezzature e consistenza.

### **BENE N° 11-12 - DEPOSITI UBIICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Fano Adriano ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Convenzione tra la ditta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il comune di Fano Adriano per la regolamentazione di una lottizzazione a scopo edilizio;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 in testa a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

-Concessione per l'esecuzione di opere n° 349 del 25/10/1990 voltura a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;

- Concessione per l'esecuzione di opere in variante n° 440 del 16/09/1992;

- Concessione di costruzione in variante n° 474 del 02/05/1994;

-Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 440 del 28/06/1994- Collaudo statico 1197/08 del 03/11/2009.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Fano Adriano, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, gli immobili risultano CONFORMI.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 18,38

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 9,39 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 8,99; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.

### **BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14,72

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 7,52 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 7,20; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.

### **BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16,15

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 8,25 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 7,90; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.

### **BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

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

#### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 29,31

L'amministratore di condominio, rag. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ha comunicato al sottoscritto il bilancio consuntivo 2015/2016 e il bilancio preventivo 2016/2017 da cui si evince che l'esecutato risulta debitore verso il condominio della somma pari ad € 14,97 per il periodo 2015/2016. Per il periodo 2016/2017 dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 14,34; somma soggetta a consuntivo a seguito di chiusura del bilancio per l'annata in corso.



## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di terreno edificabile di forma trapezoidale, sito a Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia. Il lotto, che presenta decisa pendenza in direzione nord, è ricompreso tra le strade denominate via della Cannalecchia e via Santa Reparata. Sul terreno sono presenti varie alberature tipiche della zona di modeste dimensioni. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina con via della Cannalecchia, via Santa Reparata, con foglio 2 particella 863 di proprietà dell'esecutato, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1049,00 mq circa	1049,00 mq circa	1,00	1049,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1049,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

## DATI CATASTALI

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
2	825				Seminativo arborato	2	00.10.49	€ 1,63	€ 2,44	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 865, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G4 verde pubblico ed in parte in zona C Espansione residenziale - sub zona C1 semintensiva che presenta i seguenti indici:

Sm (superficie minima di intervento territoriale) = mq. 5000 (o superficie minore qualora risulti graficamente perimetrato)

Indice di fabbricabilità Territoriale it = 10.000 mc/ha;

Indice di fabbricabilità fondiaria if = 2.00 mc/mq;

Altezza massima H = 7.50 m;

Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella misura di 15 mq/100 mc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Atri	25/02/1977	181	89		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G4 verde pubblico ed in parte in zona C Espansione residenziale - sub zona C1 semintensiva che presenta i seguenti indici:

Sm (superficie minima di intervento territoriale) = mq. 5000 (o superficie minore qualora risulti graficamente perimetrato)

Indice di fabbricabilità Territoriale it = 10.000 mc/ha;

Indice di fabbricabilità fondiaria if = 2.00 mc/mq;

Altezza massima H = 7.50 m;

Aree per urbanizzazione secondaria, parcheggi inclusi, nella misura di 15 mq/100 mc.

Inoltre sul lotto di terreno gravano i seguenti vincoli;

Piano Regionale Paesistico: Urbanizzazione - insediamenti residuali consolidati;

Parchi - Parco Nazionale del Gran Sasso.

Vincoli ambientali D.M. 04/11/1993.



## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia

### DESCRIZIONE

---

Diritti pari alla piena proprietà di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia. Il lotto di terreno è ricompreso tra le strade denominate via della Cannalecchia e via Circonvallazione dei Merletti e risulta, per la maggior consistenza, asfaltato ed adibito a parcheggio pubblico e per la minore consistenza occupato dalla sopraccitata via Circonvallazione dei Merletti. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il bene oggetto di procedura confina con via della Cannalecchia, via Circonvallazione dei Merletti, con foglio 2 particella 703 di proprietà delle signore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	280,00 mq circa	280,00 mq circa	1,00	280,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

## DATI CATASTALI

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
2	704				Seminativo arborato	2	00.02.80	€ 0,43	€ 0,65	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che il terreno individuato catastalmente al foglio 2 particella 703, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di





predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G4 verde pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato in parte da parcheggio pubblico ed in parte da viabilità pubblica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Atri	25/02/1977	181	89		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G4 verde pubblico



Inoltre sul lotto di terreno gravano i seguenti vincoli;

Piano Regionale Paesistico: Urbanizzazione - insediamenti residuali consolidati;

Parchi - Parco Nazionale del Gran Sasso;

Trasformazione a regime ordinario - D;

Ambiti massiccio del Gran Sasso.

Vincoli ambientali D.M. 04/11/1993.



## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata

### DESCRIZIONE

---

#### **BENI N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc. l'accesso al lotto è garantito da via Santa Reparata.

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata



presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

### **BENI N° 15-16-17-18-19-20-21-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Il lotto di terreno oggetto di procedura confina con via Santa Reparata, con foglio 2 particella 596 861 di proprietà de Comune di Fano Adriano, con foglio 2 particella 611 di proprietà delle signore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Il bene oggetto di procedura confina con via Santa Reparata, con foglio 2 particelle 825 e 958 di proprietà dell'esecutato, con via della Cannalecchia e con strada strada pubblica, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	793,00 mq circa	793,00 mq circa	1,00	793,00 mq circa		
Superficie convenzionale complessiva:				793,00 mq circa		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	98,00 mq circa	98,00 mq circa	1,00	98,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	1772,00 mq circa	1772,00 mq circa	1,00	1772,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1772,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno	1561,00 mq circa	1561,00 mq circa	1,00	1561,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1561,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	14,00 mq circa	14,00 mq circa	1,00	14,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	17,00 mq circa	17,00 mq circa	1,00	17,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	506,00 mq circa	506,00 mq circa	1,00	506,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>506,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1345,00 mq circa	1345,00 mq circa	1,00	1345,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1345,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi



topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2355,00 mq circa	2355,00 mq circa	1,00	2355,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2355,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3,00 mq circa	3,00 mq circa	1,00	3,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	819				Seminativo arborato	2	00.07.93	€ 1,23	€ 1,84	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.





**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	890				Seminativo arborato	2	00.00.98	€ 0,15	€ 0,23	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	892				Seminativo arborato	2	00.17.72	€ 2,75	€ 4,12	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	901				Pascolo arborato	U	00.15.61	€ 0,48	€ 0,32	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	900				Seminativo arborato	2	00.00.14	€ 0,02	€ 0,03	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	899				Seminativo arborato	2	00.00.17	€ 0,03	€ 0,04	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	954				Pascolo arborato	U	00.05.06	€ 0,16	€ 0,10	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	863				Seminativo arborato	2	00.13.45	€ 2,08	€ 3,13	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	822				Pascolo arborato	U	00.23.55	€ 0,73	€ 0,49	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

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
2	829				Seminativo arborato	2	00.00.03	€ 0,01	€ 0,01	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuati catastalmente al foglio 2 particelle 819-890-892-901-900-899-954-863-822-829, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), sono da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata dei terreni in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G3 verde privato. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G3 verde privato, in parte in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G3 (Verde privato), in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte in zona G (Aree per verde pubblico o privato) - sub zona G3 (Verde privato), in parte in zona C (Espansione residenziale)- sub zona C4 (Estensiva). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---



Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona C (Espansione residenziale) - sub zona C4 (Estensiva). Sul parte del lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

#### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G3 (Verde privato). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

#### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G3 (Verde privato). Sul lotto di terreno vegetano essenze tipica del luogo quali querce caducifoglie, acero, carpino, ecc.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Gli immobili risultano liberi

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENI N° 15-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Atri	25/02/1977	181	89

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENI N° 16-17-18-19-20-21 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 30/05/2005	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/05/1991	80450	10057
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/05/1991		4321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	24/05/1991	1511	13		
Dal 30/05/2005 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	26/05/2005	137651	24106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/05/2005		5071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	30/05/2005	752			
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	26/11/2012	2491			

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENI N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
 Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 850.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 728.954,14  
 Spese: € 31.073,86  
 Interessi: € 89.972,00  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 17/08/2012  
 N° Rep.: 886  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
 Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 28.265,89  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 17/04/2013  
 N° Rep.: 756  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENI N° 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - VIA SANTA REPARATA**

---

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte in zona G aree per verde pubblico e privato - sub zona G3 verde privato.

Inoltre sul lotto di terreno gravano i seguenti vincoli;

Piano Regionale Paesistico: Urbanizzazione - insediamenti residuali consolidati;

Parchi - Parco Nazionale del Gran Sasso;

Trasformazione a regime ordinario - D;

Ambiti massiccio del Gran Sasso.

Vincoli ambientali D.M. 04/11/1993.

Il lotto ha esaurito la sua capacità edificatoria perché ricompreso nel piano di lottizzazione dei terreni siti in contrada Crivellaro di proprietà dell'esecutato e successivamente ceduti alla società Meridiana costruzioni srl.





## LOTTO 13

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari alla piena proprietà di piccolo lotto di terreno (restituto stradale), sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Detta strada, che consente l'accesso ad altri lotti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva, si diparte dalla strada Provinciale Bivio per Fano Adriano per poi ricollegarsi alla medesima strada in un altro punto sito in posizione altimetrica differente dal punto di partenza.

#### **BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari a 4/5 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Il lotto di terreno presenta giacitura in direzione nord ovest pressoché pianeggiante nella parte iniziale per poi diventare accentuata nella parte mediana del lotto. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava privo di alberature e ricoperto superficialmente da elementi lapidei.

#### **BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIÈ DI FANO BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari a 4/5 della piena proprietà di lotto di terreno di forma quadrangolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Il lotto di terreno presenta giacitura in direzione nord ovest inizialmente pressoché pianeggiante per poi diventare accentuata nel tratto mediano e tornare lieve per il resto del lotto. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava quasi completamente privo di alberature e ricoperto superficialmente da elementi lapidei.

#### **BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava privo di alberature e ricoperto superficialmente da elementi lapidei.



**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma trapezoidale , sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava occupato da un notevole accumulo di rifiuti siti ai piedi del muro di sostegno presente sul lato est del lotto medesimo. Nella zona ove sono allcati i rifiuti il terreno è ricoperto superficialmente da materiale lapideo.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare , sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona.

**BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA STATALE 80**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale , sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via strada Statale 80 del Gran Sasso. Sul lotto di terreno, che presenta giacitura con forte pendenza in direzione ovest, vegetano essenze tipiche dei lungo fiumi quali acacie e salici. Si accede al lotto dalla strada Statale 80 del Gran Sasso.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENI N° 25-26-27-28-29-30-31 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999 e pertanto è necessario effettuare la riunione di usufrutto per il ricongiungimento della proprietà relativa al bene oggetto di procedura.

#### **BENI N° 26-27 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 4/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/5)

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 4/5)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

#### **BENI N° 28-29 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

#### **BENI N° 30-31 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---





**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	960 mq circa	960 mq circa	1,00	960 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>960 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIÈ DI FANO BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1160 mq circa	1160 mq circa	1,00	1160 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1160 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1030 mq circa	1030 mq circa	1,00	1030 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1030 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2350 mq circa	2350 mq circa	1,00	2350 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2350 mq circa</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	190 mq circa	190 mq circa	1,00	190 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA STATALE 80**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	990 mq circa	990 mqcirca	1,00	990 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>990 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	692				Relitto stradale		00.04.90			

#### **Corrispondenza catastale**



Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

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
1	541				Seminativo	1	00.09.60	€ 1,74	€ 2,48	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIÈ DI FANO BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

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
1	82				Seminativo	1	00.11.60	€ 2,10	€ 3,00	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

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
1	83				Seminativo	1	00.10.30	1,86	2,66	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

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
1	62				Seminativo	1	00.23.50	€ 4,25	€ 6,07	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### **BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

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
1	61				Seminativo	2	00.01.90	€ 0,25	€ 0,49	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### **BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA STATALE 80**

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
1	49				Seminativo	2	00.09.90	€ 1,38	€ 2,56	

### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

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

### **BENI N° 25-26-27-28-29-30-31 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuato catastalmente al foglio 1 particella 692,51,82,83,62,61 e 49 in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.** Si precisa inoltre che sul bene





n° 25 grava grava una servitù di fognatura giusta scrittura privata del 26/11/2007 rep. n.19 tra il Comune di Fano Adriano ed i proprietari dei lotti di terreno attraversati dalla linea fognaria. Sui beni n° 26 e 27 grava oltre alla sopra richiamata servitù di fognatura anche una servitù perpetua di elettrodotto inamovibile per una superficie asservita pari a 630 mq -percorrenza 9 m a favore di ENEL S.p.A., Servitù trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Teramo in data 23/03/1997 R.G. 6658 R.P. 4639.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENI N° 25-26-27-28 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 e in parte zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G5 (Parco attrezzato).

### **BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G5 (Parco attrezzato), in parte in zona C (Espansione residenziale) - sub zona C2 (PEEP).

### **BENE N° 30-31 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### **BENI N° 25-26-27-28-29-30-31 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA STATALE 80**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1999 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Di Pietro	27/08/1999	19974	4060
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg.</b>	<b>Reg.</b>



				<b>gen.</b>	<b>part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/09/1999	1190	7545
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	16/09/1999	978	36
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/11/2012	2491	

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

### **BENI N° 26-27 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 04/06/1959 al 07/07/1960	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/10/57		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	04/06/1959	4899	4249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1960 al 21/11/1986	****Omissis****.	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/1986 al 01/08/1999	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/2016	45504	10625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	04/12/1986	3652	26
Dal 01/08/1999 al 18/02/2010	****Omissis****	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/08/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>18/02/2010</b>	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Angeloni	10/02/2010	46	39
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	18/02/2010	2656	1492
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla data del 05/05/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa inoltre che la data di morte riportata sulla trascrizione della successione di morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è errata in quanto è riportata come data di morte il 31/05/1899 invece di 19/10/1957, data corretta.

### **BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/07/1990</b>	****Omissis***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	25/06/1990	65008	14093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/07/1990	7279	5184
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	12/07/1990	1728	10		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1992 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	04/05/1992	60651	13989
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	03/06/1992	7094	5296
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	25/05/1992	1602	17		
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	26/11/2012	2941			

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.



Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12.

**BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc olta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Atri	25/02/1977	181	89		
Dal 21/11/1986	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racc olta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/1986	45504	1062 5
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Teramo	04/12/1986	3652	26		

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.



Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999. Pertanto si dovrà procedere ad eseguire la riunione di usufrutto al fine di ricongiungere la proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## **BENI N° 26-27 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 04/09/2012

Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552

Quota: 4/5

Importo: € 850.000,00

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

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

Capitale: € 728.954,14

Spese: € 31.073,86

Interessi: € 89.972,00

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 17/08/2012

N° Rep.: 886

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. Si precisa inoltre che con verbale di pignoramento immobili, del 01/12/2014 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n.ri 10633 del R.p. e n. 14127 del R.g., venivano pignorati all'esecutato, signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, tra gli altri beni, diritti pari alla piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Fano Adriano riportato nel N.C.T. al foglio 1 particella 82 e diritti pari alla piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Fano Adriano riportato nel N.C.T. al foglio 1 particella 541; considerato che detti beni sono pervenuti al signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in forza dei seguenti titoli: 1. diritti pari ad 1/5 della nuda





proprietà per denuncia di successione, in morte del proprio padre sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, apertasi in data 19/10/1957 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/05/1959 al n.ri 4249 del R.p. e 4899 del R.g.; 2. diritti pari ad 2/5 della nuda proprietà per atto a rogito del notaio E. Vincenti del 17/11/1986 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/11/1986 al n.ri 8103 del R.p. e 11240 del R.g.; 3. Ricongiungimento di usufrutto in morte del sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (usufruttuario parziale) del 07/07/1960 in atti dal 14/12/2009 prot. n. TE0314993 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte del sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (usufruttuaria parziale) del 01/08/1999 in atti dal 14/12/2009 prot. n. TE0315001; 4. diritti pari ad 1/5 della piena proprietà per atto a rogito del notaio F. Angeloni del 10/02/2010 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/10/2010 al n.ri 1492 del R.p. e 2656 del R.g.; In base a quanto sopra esposto si evince che l'esecutato, sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, risulta proprietario per diritti pari 4/5 della piena proprietà dei beni individuati nel N.C.T. del Comune di Fano Adriano al foglio 1 particelle 82 e 541 non dell'intera proprietà come riportato nel verbale di pignoramento sopra citato.

## **BENI N° 28-29-30-31 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 4/5  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**



- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENI N° 25-26-27-28 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 e in parte zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G5 (Parco attrezzato).

Inoltre sul lotto di terreno gravano i seguenti vincoli;

Piano Regionale Paesistico: Conservazione parziale A2;

Parchi - Parco Nazionale del Gran Sasso;

Piano Assetto Idrogeologico P.A.I.: Carta del rischio R2

Carta della Pericolosità P2

Vincoli ambientali D.M. 04/11/1

### **BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona G (Aree per verde pubblico e privato) - sub zona G5 (Parco attrezzato), in parte in zona C (Espansione residenziale) - sub zona C2 (PEEP).

- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio R2

Carta della Pericolosità P2

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - BIVIO STRADA PROVINCIALE FANO ADRIANO**



Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio in parte in zona R2, in parte in zona R1 ed in parte in zona bianca;

Carta della Pericolosità in parte in zona P2 ed in parte in zona bianca;

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA STATALE 80**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio R2

Carta della Pericolosità P2

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.



## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale , sito nel Comune di Fano Adriano (TE), presso Colle della Vite. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona montana . Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Dall'esame della mappa catastale sembrerebbe che il lotto sia intercluso.

#### **BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale , sito nel Comune di Fano Adriano (TE), presso Colle della Vite. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

### BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si precisa che l'usufruttuaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999 e pertanto bisognerà eseguire la riunione di usufrutto per ricongiungere la proprietà.

## CONFINI

### BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

Il bene oggetto di procedura confina con il fiume Vomano, foglio 3 particella 141, di proprietà del signor Franco Sforza, foglio 3 particella 143, di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 3 particella 130, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

### BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

Il bene oggetto di procedura confina con il fiume Vomano, foglio 3 particella 192, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 3 particella 194, di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, strada vicinale, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	740 mq circa	740 mq circa	1,00	740 mq circa		
Superficie convenzionale complessiva:				740 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi



topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	5670 mq circa	5670 mq circa	1,00	5670 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5670 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

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
3	140				Pascolo cespugliato	U	00.07.40	€ 0,31	€ 0,08	

#### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

#### **BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

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
3	193				Pascolo	1	00.56.70	€ 1,76	€ 0,59	

#### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuati catastalmente al foglio 3 particella 140 e193, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), sono da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 32-33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale). Il lotto risulta intercluso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENI N° 32-33 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Atri	25/02/1977	181	89		
Dal 21/11/1986	****Omissis****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccol



				ta N°	
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/1986	45504	10625
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	04/12/1986	3652	26

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999. Pertanto si dovrà procedere ad eseguire la riunione di usufrutto al fine di ricongiungere la proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 4/5  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929





Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENI N° 32-33 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - ZONA COLLE DELLA VITE**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale.

- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio R1

Carta della Pericolosità P2

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.



## LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia
- **Bene N° 35** - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia

### DESCRIZIONE

#### **BENE N° 34-35 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), zona fontana della Cannalecchia. Sul lotto di terreno, che presenta decisa pendenza in direzione est, vegetano essenze tipiche della zona montana quali querce caducifoglie, aceri, ecc. Si precisa che a seguito delle modifiche del tracciato della strada Provinciale che collega Fano Adriano alla frazione di Intermesoli l'accesso al fondo è stato modificato. All'attualità non esiste un collegamento viario tra la strada Provinciale ed il bene oggetto di procedura se non una mulattiera che raggiunge il fondo attraversando altre proprietà. In definitiva il fondo risulta inetrcluso.

#### **BENE N° 35 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale in muratura costituito da due piani di cui uno seminterrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), zona fontana della Cannalecchia. Si precisa che a seguito delle modifiche del tracciato della strada Provinciale che collega Fano Adriano alla frazione di Intermesoli l'accesso al bene è stato modificato. All'attualità non esiste un collegamento viario tra la strada Provinciale ed il bene oggetto di procedura se non una mulattiera che si diparte dalla strada provinciale, ed attraversando altre proprietà, arriva al fabbricato rurale. In definitiva il fabbricato rurale risulta intercluso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENI N° 34-35 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con





topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **BENE N° 35 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	13,43 mq circa	25,38 mq circa	1,00	25,38 mq circa		terra
Fabbricato rurale	13,43 mq circa	25,38 mq circa	1,00	25,38 mq circa		1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,76 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre i dati metrici relativi al bene oggetto di procedura sono tratti da un rilievo metrico fornitomi dall'esecutato poiché il sottoscritto è stato impossibilitato ad eseguire personalmente il rilievo del bene in quanto lo stesso si trovava in condizioni statiche pessime.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

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
5	124				Seminativo arborato	4	00.33.20	€ 2,23	€ 5,14	

#### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

#### **BENE N° 35 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

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
5	125				Fabbricato rurale		00.01.10			

#### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Inoltre in base quanto disposto dal D.L. 262/2006 art. 2 comma 36 convertito in Legge 286/2006 il fabbricato rurale deve essere accatastato nel Catasto Fabbricati predisponendo un tipo mappale e, successivamente all'approvazione del tipo mappale, un elaborato docfa.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENI N° 34-35 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuati catastalmente al foglio 5 particella 124 e 125, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), sono da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).

### **BENE N° 35 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Trattasi di un fabbricato rurale con struttura portante in muratura disposto su due livelli. Il fabbricato si trova in condizioni statico manutentive pessime. Il tetto dell'immobile risulta completamente crollato. L'accesso al fabbricato è garantito da una mulattiera che si diparte dalla strada Provinciale e, attraversando altre proprietà, arriva in prossimità del fabbricato rurale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENI N° 34-35 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENI N° 34-35 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc olta N°
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Atri	25/02/1977	181	89
Dal 21/11/1986	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/1986	45504	10625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	04/12/1986	3652	26

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.

Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999. Pertanto si dovrà procedere ad eseguire la riunione di usufrutto al fine di ricongiungere la proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENI N° 34-35 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00



Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENI N° 34-35 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - FONTE DELLA CANNALECCHIA**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;
- Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.
- P.A.I.: Carta del rischio zona bianca
- Carta della Pericolosità scarpata stradale.



Vincolo Idrogeologico: RD 3023

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.





## LOTTO 16

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta
- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.

#### **BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - COSTE ROCCHETTA**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.

#### **BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.

#### **BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Il fondo risulta intercluso. Dall'esame della mappa catastale sembrerebbe che il fondo sia intercluso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

---



Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep. 11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si precisa che l'usufruttuaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999 e pertanto bisognerà eseguire la riunione di usufrutto per ricongiungere la proprietà.

## CONFINI

---

### **BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

---

Il bene oggetto di procedura confina con, foglio 20 particella 2, di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 20 particella 4, di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 20 particella 2, di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, strada Comunale fonte Ralluccia, salvo altri se variati.



## BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - COSTE ROCCHETTA

Il bene oggetto di procedura confina con, foglio 20 particella 40, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 20 particella 13, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 20 particella 42, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

## BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA

Il bene oggetto di procedura confina con, foglio 20 particella 111 e 50, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Istituto Diocesano per il sostentamento del clero di Teramo ed Atri, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, strada Comunale delle Coste Rocchetta, salvo altri se variati.

## BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA

Il bene oggetto di procedura confina a quattro lati con, foglio 20 particella 111, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, Istituto Diocesano per il sostentamento del clero di Teramo ed Atri, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	13010 mq circa	13010 mq circa	1,00	13010 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13010 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.



**BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - COSTE ROCCHETTA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	14330 mq circa	14330 mq circa	1,00	14330 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14330 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4120 mq circa	4120 mq circa	1,00	4120 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4120 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2560 mq circa	2560 mq circa	1,00	2560 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2560 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA

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
20	3				Pascolo cespugliato	U	01.30.10	€ 5,38	€ 1,34	

#### Corrispondenza catastale

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - COSTE ROCCHETTA

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
20	39				Bosco ceduo	2	01.43.30	€ 5,92	€ 2,32	

#### Corrispondenza catastale

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### BENE N° 38 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA

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
20	118				Pascolo	1	00.41.20	€ 1,28	€ 0,43	

#### Corrispondenza catastale

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



**BENE N° 39 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

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
20	119				Pascolo cespugliato	U	00.25.60	€ 1,06	€ 0,26	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

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

**BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuati catastalmente al foglio 20 particella 3,39,118 e 119, in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), sono da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

Caratteristiche costruttive prevalenti

**BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

Gli immobili risultano liberi

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****,	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Atri	25/02/1977	181	89		
Dal 21/11/1986	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/1986	45504	10625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Teramo	04/12/1986	3652	26		

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.

Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999. Pertanto si dovrà procedere ad eseguire la riunione di usufrutto al fine di ricongiungere la proprietà.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENI N° 36-37-38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 4/5  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*





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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE FONTE RALLUCCIA**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale.

- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

Carta della Pericolosità zona P1 e zona Scarpate.

Vincolo Idrogeologico: RD 3023

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **BENE N° 37 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - COSTE ROCCHETTA**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale.

- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

Carta della Pericolosità zona P1 e P2.

Vincolo Idrogeologico: RD 3023

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

### **BENE N° 38-39 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - STRADA COMUNALE DELLE COSTE ROCCHETTA**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale.

- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso.

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

Carta della Pericolosità zona P1.

Vincolo Idrogeologico: RD 3023

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.



## LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago
- **Bene N° 41** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago
- **Bene N° 42** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago

### DESCRIZIONE

#### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

#### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

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



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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep. 11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si precisa che l'usufruttuaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999 e pertanto bisognerà eseguire la riunione di usufrutto per ricongiungere la proprietà.

## CONFINI

### BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO

Il bene oggetto di procedura confina a quattro lati con, foglio 24 particella 10, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 24 particella 13, di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 24 particella 95 di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1840 mq circa	1840 mq circa	1,00	1840 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1840 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Terreno	6510 mq circa	6510 mq circa	1,00	6510 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6510 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

#### **BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3330 mq circa	3330 mq circa	1,00	3330 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3330 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

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
24	16				Pascolo cespugliato	U	00.18.40	€ 0,76	€ 0,19	

#### **Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

#### **BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

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
24	17				Seminativo	5	00.65.10	€ 1,68	€ 6,05	



### Corrispondenza catastale

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### **BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

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
24	18				Pascolo cespugliato	U	00.33.30	€ 1,38	€ 0,34	

### Corrispondenza catastale

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

A seguito della richiesta dell'attestazione circa la natura privata, allodiale o demaniale del terreno circostante e sottostante del bene in parola, presentata dal sottoscritto all'Ufficio protocollo del Comune di Fano Adriano in data 28/10/2016 prot. 3916, il responsabile dell'Area III del Comune di Fano Adriano, con attestazione natura terreni del 28/10/2016, attestava che i terreni individuati catastalmente al foglio 24 particella 16,17 e 18 in attesa della verifica demaniale (attualmente in fase di predisposizione), è da ritenersi di natura privata. **Da quanto sopra esposto si evince che la natura privata del terreno in parola è solo presunta e risulterà definitiva solo dopo la verifica demaniale ad oggi ancora in corso di svolgimento.**

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).

### STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENI N° 40-41-42 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENI N° 40-41-42 - TERRENI UBICATI A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 24/02/1977 al 21/11/1986	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racco lta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	21/02/1977	11698	1954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	24/02/1977	1651	1341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Atri	25/02/1977	181	89		
Dal 21/11/1986	****Omissis****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Racco lta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	17/11/1986	45504	10625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio della conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	21/11/1986	11240	8103
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Teramo	04/12/1986	3652	26		

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.

Si precisa che la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è deceduta a Fano Adriano il 01/08/1999. Pertanto si dovrà procedere ad eseguire la riunione di usufrutto al fine di ricongiungere la proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENI N° 40-41-42 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 4/5  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.



#### **BENE N° 40 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso

Ambiti Massiccio del Gran Sasso

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

Carta della Pericolosità zona Scarpate

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

#### **BENE N° 41 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso

Ambiti Massiccio del Gran Sasso

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.

#### **BENE N° 42 - TERRENO UBICATO A FANO ADRIANO (TE) - C.DA PIETRA DEL LAGO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Fano Adriano in parte zona H (Agricola) - sub zona H2 (Agricola Normale).
- P.R.P.: in zona di conservazione parziale A2;

Parchi- Parco Nazionale del Gran Sasso

Ambiti Massiccio del Gran Sasso

- P.A.I.: Carta del rischio zona R1

- Vincoli Ambientali D.M. 04/11/1993.





## LOTTO 18

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 44** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 45** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 49** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano
- **Bene N° 50** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano

### DESCRIZIONE

---

#### **BENI N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - TERRENI UBICATI A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pseudo rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. Sul lotto di terreno, che risulta parzialmente recintato, vegetano circa 160 piante di olivo di piccole dimensioni oltre a qualche albero da frutta. È presente sul lotto un piccolo manufatto adibito a rimessa attrezzi. Si precisa che i beni n° 45, 46 e 50 sono occupati dalla strada Comunale denominata via Ennio Flaiano. Al Momento del sopralluogo parte la parte del lotto non occupata dalle piante di olivo era incolta

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - TERRENI UBICATI A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania



Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

**BENI N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - TERRENI UBICATI A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep. 11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si Precisa che al momento del sopralluogo il beni n° 48, 49 e 50 risultano di proprietà dell'esecutato anche se è in corso un esproprio giusta comunicazione del Comune di Corropoli prot. 447 del 06/0/1999 e verbale di presa in possesso n. 09/1999 del 06/08/1999. Per detti beni alla data del 05/05/2016 non risulta ancora alcuna trascrizione a favore del Comune di Corropoli e contro l'esecutato.

## CONFINI

**BENI N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - TERRENI UBICATI A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il bene oggetto di procedura confina con, foglio 14 particelle 165, 599, 598 di proprietà della signora \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, con fosso Fontanella, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1115,00 mq circa	1115,00 mq circa	1,00	1115,00 mq circa		
Superficie convenzionale complessiva:				1115,00 mq circa		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi



topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2142,00 mq circa	2142,00 mq circa	1,00	2142,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2142,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	450 mq circa	450 mq circa	1,00	450 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>450 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	104,00 mq circa	104,00 mq circa	1,00	104,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.



**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	624,00 mq circa	624,00 mq circa	1,00	624,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>624,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2621,00 mq circa	2621,00 mq circa	1,00	2621,00 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2621,00 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1910 mq circa	1910 mq circa	1,00	1910 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1910 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.



**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	400 mq circa	400 mq circa	1,00	400 mq circa		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il presente lotto di terreno si precisa che non è stato effettuato il controllo dei limiti di proprietà in contraddittorio con i confinanti; inoltre, non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali. Non sono state effettuate indagini nel sottosuolo.

**DATI CATASTALI****BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	322				Seminativo arborato irriguo	2	00.11.15	€ 11,52	€ 7,20	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	493				Seminativo	2	00.21.42	€ 17,70	€ 11,62	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	494				Seminativo	2	00.04.50	€ 3,72	€ 2,44	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	491				Seminativo	2	00.01.04	€ 0,86	€ 0,56	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	489				Seminativo	2	00.06.24	€ 5,16	€ 3,38	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.



**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	488				Seminativo	2	00.26.21	€ 21,66	€ 14,21	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	164				Seminativo irriguo	2	00.19.10	€ 19,73	€ 12,33	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

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
14	164				Seminativo	2	00.04.00	€ 3,31	€ 2,17	

**Corrispondenza catastale**

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del lotto è stata desunta dalle visure catastali.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in zona zona F4 (Parco territoriale).

**BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**



Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in parte in zona zona F4 (Parco territoriale) ed in parte in zona APE 10 aree con prescrizioni esecutive - pre previgente, in zona M4 parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).

**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).

**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Sul lotto è presente un piccolo manufatto, adibito a rimessa attrezzi, realizzato con struttura portante in legno, tamponatura in blocchi di cemento, tetto con struttura portante in legno e con manto di copertura in lastre tipo ondulina. La porta d'ingresso al locale è in metallo e il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Il locale presenta delle aperture prive di infissi. Sul lato sud est del manufatto è presente un altro piccolo locale adibito presumibilmente a ricovero per animali. Il tutto in condizioni statiche manutentive insufficienti.

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto ricade nel P.R.G del comune di Corropoli in parte in zona zona F4 (Parco territoriale).

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENI N° 43-44-45-46-47-48-49 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENI N° 43-44-45-46-50 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1992 al 30/01/1995	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio G. Gilardoni	30/03/1992	8839	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.	Reg.





				<b>gen.</b>	<b>part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/04/1992		4539
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	16/04/1992	22207	
Dal 30/01/1995 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	20/01/1995	95107	19345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	30/01/1995	1390	964
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	02/02/1995	347	
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/11/2012	2491	

**BENI N° 47-48-49 - TERRENI UBICATI A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/04/1992 al 31/12/1993	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Gilardoni	30/03/1992	8839	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/04/1992		4539
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	16/04/1992	22207	
Dal 31/12/1993 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	22/12/93	91151	18612
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	31/12/93	13945	9849
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/2012	16047	11666
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/11/2012	2491	

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.

Si precisa che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano



Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENI N° 43-44-45-46-47-48-49-50 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 05/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 4/5  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/04/2013  
N° Rep.: 756  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

Si precisa che al momento del sopralluogo il presente i beni n° 45, 46 e 47 risultano di proprietà dell'esecutato anche se è in corso un atto di esproprio, giusta comunicazione del Comune di Corropoli prot. 447 del 06/0/1999 e verbale di presa in possesso n. 09/1999 del 06/08/1999. Alla data del 05/05/2016 non risulta ancora alcuna trascrizione a favore del Comune di Corropoli e contro l'esecutato.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 43 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in parte zona F4 (Parco territoriale).
- P.T.P.: in zona A.1.1 Aree ed oggetti di interesse biologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

### **BENE N° 44 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in parte zona F4 (Parco territoriale) ed in parte in zona APE 10-aree con prescrizioni esecutive pre previgente, in parte in zona M4 parcheggi pubblici e di uso pubblici
- P.T.P.: in parte in zona A.1.1 Aree ed oggetti di interesse biologico ed in parte in zona A.1.3.1 ambiti di controllo idrogeologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

### **BENE N° 45 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).
- P.T.P.: in zona A.1.3.1 Ambiti di controllo idrogeologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).



**BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).
- P.T.P.: in zona A.1.3.1 Ambiti di controllo idrogeologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

**BENE N° 47 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in zona zona M1 (Strade esistenti o da potenziare).
- P.T.P.: in zona A.1.3.1 Ambiti di controllo idrogeologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in parte zona F4 (Parco territoriale) ed in parte in zona APE 10-aree con prescrizioni esecutive- pre previgente, in parte in zona M4 parcheggi pubblici e di uso pubblici
- P.T.P.: in parte in zona A.1.1 Aree ed oggetti di interesse biologico ed in parte in zona A.1.3.1 ambiti di controllo idrogeologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

**BENE N° 49 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in parte zona F4 (Parco territoriale).
- P.T.P.: in parte in zona A.1.1 Aree ed oggetti di interesse biologico.
- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

**BENE N° 50 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Il lotto di terreno ricade nel:

- P.R.G del comune di Corropoli in parte zona F4 (Parco territoriale) ed in parte in zona APE 10-aree con prescrizioni esecutive- pre previgente, in parte in zona M4 parcheggi pubblici e di uso pubblici



- P.T.P.: in parte in zona A.1.1 Aree ed oggetti di interesse biologico ed in parte in zona A.1.3.1 ambiti di controllo idrogeologico.

- P.S.D.A.: Attenersi alle previsioni dell'art. 20 delle norme di attuazione (scarpate morfologiche).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 48 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - C.DA SANTA SCOLASTICA, VIA ENNIO FLAIANO**

---

Presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Corropoli non ho trovato nessuna documentazione inerente il manufatto esistente sul terreno oggetto di procedura. Pertanto il manufatto è stato realizzato abusivamente.



## LOTTO 19

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17
- **Bene N° 51** - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 50 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

---

Diritti pari alla piena proprietà di villetta di due piani fuori terra ed uno interrato, sita nel Comune di Giulianova (TE), via Michetti n. 17. Si accede pedonalmente all'immobile da via Michetti attraverso vialetto pedonale. L'immobile, che presenta struttura portante in c.a., è composto al piano terra da ampio soggiorno con zona pranzo e cucina a vista, camera da letto con bagno, altro bagno e guardaroba; al piano interrato trovano spazio un'ampia taverna, un ripostiglio, un W.c. e la centrale termica; il piano primo è composto da tre camere da letto di cui una con bagno, altro bagno, un locale adibito a guardaroba, uno studio, un locale adibito a lavanderia, un corridoio che funge da disimpegno e tre balconi, posizionati in corrispondenza delle camere da letto. Gli spazi esterni della villetta sono adibiti a camminamenti pedonali, spazi verdi e spazi adibiti a parcheggi. L'immobile è sito nella zona semi periferica nord di Giulianova lido e dista dalla zona centrale della cittadina circa un chilometro.

#### **BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

---

Diritti pari alla piena proprietà di area destinata a parcheggio autovetture sita all'interno della recinzione della villetta oggetto di procedura. Si accede a detta area da via Michetti attraverso un cancello apribile con comando a distanza. L'area risulta pavimentata.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2016 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

### BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17

I beni oggetto di procedura confinano tramite distacco con foglio 3 particella 792 di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 3 particella 473 di proprietà dei signori \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, via Michetti, salvo altri se variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 50 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	56,25 mq circa	64,91 mq circa	0,50	32,45 mq circa	2,35 m circa	1S
Ripostiglio con W.C	17,92 mq circa	22,18 mq circa	0,30	6,65 mq circa	2,35 m circa	1S
Centrale idrica	18,42 mq circa	22,45 mq circa	0,20	4,49 mq circa	2,35 m circa	1S
Villino	103,31 mq circa	122,19 mq circa	1,00	122,19 mq circa	2,75 m circa	T
Villino	94,71 mq circa	112,97 mq circa	1,00	112,97 mq circa	2,75 m circa	1
Balconi	12,94 mq circa	14,74 mq circa	0,25	3,69 mq circa		1
Giardino	373,80 mq circa	373,80 mq circa	0,05	18,69 mq circa		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>301,13 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva del giardino annesso al bene oggetto di procedura, è stata desunta dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio di Teramo.





**BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio	70 mq circa	70 mq circa	1,00	70 mq circa		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non essendo stati effettuati rilievi topografici di precisione, la superficie complessiva dell'area adibita a posto auto, è stata desunta dagli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio di Teramo.

**DATI CATASTALI****BENE N° 50 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class e	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	186	2	1	A7	2	11.5		€ 1.336,33	S1-T- 1		

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	
3	186				Ente Urbano		00.06.06				

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

**BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	186	1	1	C6	1	70		€ 224,14	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
3	186				Ente Urbano		00.06.06			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 50 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Esposizione: la villetta presenta quattro affacci uno in direzione nord est, uno in direzione nord ovest un altro in direzione sud est ed infine un altro ancora in direzione sud ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: i locali posti al piano interrato presentano altezza interna utile pari a 2.35 m. circa, mentre quelli posti al piano terra e primo hanno altezza interna utile pari a 2.75 m. circa.

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; le pareti interne della villetta, sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni e di alcune pareti del locale adibito a taverna posto al piano interrato che presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Pavimentazione interna: i locali posti al piano interrato presentano pavimenti e battiscopa in ceramica, mentre quelli posti al piano terra hanno pavimenti e battiscopa in pietra naturale ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti in ceramica. I locali posti al piano primo presentano pavimenti in parquettes ad eccezione dei bagni e del locale lavanderia che presentano pavimenti in ceramica. Sono in ceramica anche i pavimenti dei tre balconi. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre dei locali siti al piano interrato affacciano su scannafossi e sono in metallo mono vetro, mentre le finestre del piano terra e primo sono in legno con doppio vetro e presentano all'esterno persiane in alluminio con alette orientabili. Le porte del piano interrato sono in legno, mentre quelle dei piani terra e primo sono in legno laccato bianco. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianto elettrico: l'appartamento presenta impianto sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico e termico: la villetta ai piani terra e primo è elettrico dotata di impianto idrico e termico con radiatori in metallo e bruciatore alimentato a gas, mentre il piano interrato è scaldato da convettori alimentati elettricamente.



Il vano scala che presenta pianerottoli, alzate, pedate e battiscopa rivestiti in pietra naturale, ringhiera in metallo, pareti intonacate e pittate è illuminato da pareti in vetro cemento.

Gli spazi esterni della villetta sono in parte pavimentati ed in parte adibiti a giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia signor Franco Sforza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 50 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1987 al 11/12/2001	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Gian Carlo Zaffagnini	04/11/1987	133.08 3	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	24/11/1987	10630	7621
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	23/11/1987	873			
Dal 11/12/2001 al 27/09/2006	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
			01/03/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	11/12/2001	15884	10867
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Teramo	25/08/2000	35			
Dal 27/09/2006 al	****Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			



20/12/2007					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
			12/06/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	27/09/2006	18474	10595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	20/03/2006	22			
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007	****Omissis****	<b>Atto pubblico (accettazione tacita di eredità)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	18/12/2007	140718	25103
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/12/2007	23695	14665
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2007 al 26/11/2012	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	18/12/2007	140718	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	20/12/2007	23692	14662
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/2012	****Omissis****	<b>Modifica di società in ditta individuale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Giovanni Battista Bracone	27/10/2012	125557	38575
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	26/11/16	16047
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del registro di Teramo	26/11/2012	2491
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la Dichiarazione di successione in morte della signora Ferroni Giuseppina, trascritta a Teramo il 11/12/2001 al n° 10867, si è devoluta per testamento olografo del 25/03/1995, pubblicato con verbale dal notaio A. Albini del 03/08/2000, rep. 103.273, registrato a Giulianova il 07/08/2000 al n° 2617. Non risulta inoltre trascritto il verbale di pubblicazione del testamento sopra citato e non è stato stipulato l'atto di accettazione tacita di eredità e la relativa trascrizione. La dichiarazione di successione in morte del del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* trascritta a Teramo il 27/09/2006 al n° 10595 si è devoluta per testamento pubblico ricevuto dal notaio Campitelli il 03/05/2005, pubblicato con verbale ricevuto dal medesimo notaio in data 07/07/2005, rep. 17226, trascritto a Teramo il 04/08/2005 al n° 7603. Non risulta stipulato l'atto di accettazione di eredità e la relativa trascrizione. Si porta inoltre a conoscenza che la dichiarazione di successione in morte della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è stata trascritta a Teramo il 14/11/2008 al n° 12119, successivamente alla stipula dell'atto di accettazione tacita di eredità da parte del di lei figlio signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* stipulato dal notaio Angeloni il 18/12/2007 rep. 140718 trascritto a Teramo in data 21/12/2008 e all'atto di compravendita per notaio Angeloni stipulato del 18/12/2007 rep. 140718 trascritto a Teramo in data 21/12/2008 con cui il signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* cedeva i diritti relativi al bene ricevuto in eredità dalla propria madre signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ancora che con atto di cessione di quote a rogito del notaio G.B. Bracone stipulato in data 28/05/2012 rep. 125046/38203, registrato a Teramo il 03/05/2012 al n. 1153, la signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vendeva all'esecutato signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* l'intera quota di capitale sociale della predetta venditrice della società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e C. S.N.C. con sede in Fano Adriano via della Cannalecchia n. 12, numero di iscrizione al nel Registro delle Imprese di Teramo, C.F. e partita i.v.a. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Si precisa ulteriormente che con atto a rogito del notaio A. Ielo del 03/12/1993 rep. 152124 registrato a Giulianova il 07/12/1993 al n° 2644, la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* modificava la sede della società da Montorio al Vomano c.da Piane n° 30 a Fano Adriano località \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 20/12/2007  
Reg. gen. 23696 - Reg. part. 5285  
Quota: 1/14  
Importo: € 806.400,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 480.000,00  
Spese: € 96.000,00  
Interessi: € 230.400,00  
Percentuale interessi: 16,00 %  
Rogante: Notaio Marco Angeloni  
Data: 18/12/2007  
N° Rep.: 140719  
N° raccolta: 25104
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 11/06/2013  
Reg. gen. 7735 - Reg. part. 929  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 28.265,89  
Spese: € 4.950,30  
Interessi: € 6.783,81  
  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 16/01/2014  
Reg. gen. 592 - Reg. part. 30  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



Capitale: € 3.948,96  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/10/2013  
N° Rep.: 55771  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/02/2014

Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 16/07/2014

Reg. gen. 8394 - Reg. part. 6339

Quota: 1/1

A favore di BMW BANK JMBH

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

Note: La presente formalità è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. dott.ssa S. Cannavale del 24/03/2015 la quale ne disponeva la cancellazione con il medesimo provvedimento. Ad oggi però la presente formalità non è stata ancora cancellata.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 01/12/2014

Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633

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

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

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

---

Il terreno sottostante e circostante il bene oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Giulianova in Zona B2.c - consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente.

- Aree Archeologiche: zona ARC-CO Aree archeologiche in regime di comunicazione.

- P.R.P.: zona sottoposta a tutela del piano paesistico regionale.

-P.T.P.: zona B.2 insediamenti recenti consolidati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENI N° 50-51 - VILLETTA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA MICHETTI N. 17**

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Giulianova ho preso visione ed estratto copia della seguente documentazione:

-Concessione edilizia per la costruzione di fabbricato previa demolizione totale del vecchio fabbricato di opere n° 164 del 04/08/1989;

-Concessione edilizia in variante n. 57 del 04/04/1991;

-Certificato di collaudo statico n.810 del 21/05/1990;

-Nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del 04/07/2008

-Permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di fabbricato n. 131 del 25/09/2008:

-D.I.A.prot. 26886 del 28/06/2010 in variante alla P.d.C. n. 131/08 del 25/09/2008;

-Autorizzazione di abitabilità n. 98/10 del 29/12/2010

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

- 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.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Giulianova, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta CONFORME.





## LOTTO 20

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca
- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca
- **Bene N° 55** - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 53 - VILLA UBIKATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di villa con struttura portante in c.a di tre piani fuori terra ed uno interrato, sita in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si accede all'immobile da via F. Baracca tramite corte e scala condominiale. L'immobile al piano primo è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina W.c. con antibagno, corridoio, due camere con bagno, altra camera, bagno. Un ampio terrazzo circonda l'abitazione. Sul lato ovest dell'appartamento trovano posto due piccoli locali, uno adibito a W.C. e l'altro a lavanderia. Si accede a detti locali dal terrazzo. Sul Terrazzo sono presenti due scale in ferro: una permette di accedere al lastrico solare mentre l'altra collega il terrazzo al piano terraneo. Sono annessi all'immobile alcuni locali adibiti a fondaco e cantina siti al piano interrato del fabbricato. Il beni oggetto di procedura si trovano nella zona periferica di Martinsicuro e distano qualche chilometro dal casello Val Vibrata dell'autostrada A14 .

#### **BENE N° 54 - GARAGE UBIKATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di garage e rimessa posti preventivamente al piano interrato e terra di fabbricato in c.a.,sita in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si accede a detti beni da via F. Baracca tramite corte condominiale. Il garage è composto da una rampa di accesso e da un ampio locale che prende luce ed aria da finestre su scannafossi. Si può accedere al garage anche pedonalmente da scala condominiale. La rimessa posta al piano terra è composta ca un unico ambiente privo di tramezzature e da un ampio porticato che la circonda; il tutto allo stato grezzo. I beni oggetto di procedura si trovano nella zona periferica di Martinsicuro e distano qualche chilometro dal casello dell'autostrada A14 Val Vibrata.

#### **BENE N° 55 - LASTRICO SOLARE UBIKATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Diritti pari alla piena proprietà di lastrico solare di villa in c.a. sito in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si al bene da via F. Baracca tramite corte e scala condominiale. Il lastrico solare presenta un parapetto in muratura e risulta privo di pavimentazione. Il bene risulta contornato da un balcone privo di ringhiera. L'immobile oggetto di procedura si trova nella zona periferica di Martinsicuro e dista qualche chilometro dal casello dell'autostrada A14 Val Vibrata.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENI N° 53-54-55 - VILLA UBIKATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Per quanto è stato possibile ricostruire al 05/05/2006 si riporta quanto segue: i beni oggetto di procedura non risultano gravati da ulteriori pignoramenti immobiliari, non esistono domande



giudiziali (divisione giudiziale) in attesa di pronuncia di sentenza, non esistono provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimenti in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, provvedimenti di sequestro penale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale, disposizioni di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.)/procedure concorsuali; l'istanza di vendita è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 28/04/2014; la certificazione ipo-catastale è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo il 30/01/2015 a seguito di proroga del 10/10/2014 del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale; i nominativi degli esecutati risultano correttamente riportati nel biglietto di cancelleria con il quale è stato notificato allo stesso la fissazione di prima udienza. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENI N° 53-54-55 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 21/02/1977 a rogito del notaio Ennio Vincenti rep.11697/1593 n° 211 registrato ad Atri 07/03/1977 gli sposi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni.

---

## CONFINI

---

**BENI N° 53-54-55 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Il bene oggetto di procedura confina tramite distacco con via F. Baracca, foglio 35 particella 521 di proprietà dell'Immobiliare \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, foglio 35 particella 296 di proprietà de signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo altri se variati.



## CONSISTENZA

### BENE N° 53 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	119,50 mq circa	138,97 mq circa	1,00	138,97 mq circa	2,75 m circa	1
Terrazzo	310,04 mq circa	318,82 mq circa	0,10	31,88 mq circa		1
fondaci	46,73 mq circa	55,06 mq circa	0,20	11,01 mq circa		S1
Giardino	1608,41 mq circa	1608,41 mq circa	0,02	24,13 mq circa		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile effettuare il rilievo metrico dei locali adibiti a fondaci posti al piano interrato perché al momento del sopralluogo detti locali erano completamente allagati. Pertanto i dati metrici dei fondaci sono stati tratti dagli elaborati progettuali estratti dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Martinsicuro.

### BENE N° 54 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	247,39 mq circa	265,85 mq circa	1,00	265,85 mq circa	2,75 m circa	S1
Rimessa	124,85 mq circa	133,23 mq circa	1,00	133,23 mq circa	3,05 m circa	T
Portico	183,67 mq circa	198,67 mq circa	1,00	198,67 mq circa	3,05 m circa	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>597,75 mq circa</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile effettuare il rilievo metrico del garage posto al piano interrato perché al momento del sopralluogo lo stesso era completamente allagato. Pertanto i dati metrici del garage sono stati tratti dagli elaborati progettuali estratti dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Martinsicuro.

### BENE N° 55 - LAsTRICO SOLARE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lasrtico solare	139,60 mq circa	144,23 mq circa	1,00	144,23 mq circa		2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 53 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	419	3	1	A7	1	8.5		€ 570,68	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	419				Ente Urbano		00.20.00.			

#### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, l'abitazione sita al piano primo risulta NON CONFORME per la costruzione del W.C. e della lavanderia realizzati sul terrazzo in adiacenza al lato ovest dell'abitazione. Non posso esprimermi sulla conformità dei locali posti al piano seminterrato adibiti a fondaci poiché non mi è stato possibile effettuare il rilievo metrico in quanto al momento del sopralluogo gli stessi erano invasi dall'acqua. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 potrebbe essere necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

### BENE N° 54 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	419	2	1	C6	1	407 mq		€ 1050,99	S1-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
35	419				Ente Urbano		00.20.00.			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la rimessa posta al piano terra risulta NON CONFORME per differente disposizione delle tramezzature e per la presenza di un locale adibito a W.C.- Non posso esprimermi sulla conformità dei locali posti al piano seminterrato e adibiti a garage poiché non mi è stato possibile effettuare il rilievo metrico in quanto al momento del sopralluogo gli stessi erano invasi dall'acqua. In base a quanto disposto dal D.L. 78/2010 potrebbe essere necessaria la rettifica della scheda catastale dell'unità immobiliare che potrebbe comportare una variazione della rendita catastale.

### BENE N° 55 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	419	4		Lastrico solare					2	

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
35	419				Ente Urbano		00.20.00.			

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, sezione Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene risulta CONFORME.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 53 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA



Esposizione: l'abitazione presenta quattro affacci uno in direzione nord, un altro in direzione est un altro ancora in direzione sud ed infine un altro in direzione sud ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: l'abitazione presenta altezza interna utile pari a 2.75 m. circa,

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne risultano intonacate e pittate; anche le pareti interne sono intonacate e pittate ad esclusione dei bagni e della cucina che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. In più punti dell'abitazione ho riscontrato evidenti macchie di umidità con distacco della vernice e del sottostante intonaco. Il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione insufficiente.

Pavimentazione interna:l'immobile presenta pavimentazione e battiscopa in ceramica. anche il terrazzo risulta pavimentato con piastrelle e battiscopa in ceramica. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno con vetrocamera e presentano tapparelle in plastica. Le porte sono in legno massello. Il tutto in sufficiente stato di conservazione e manutenzione

Impianto elettrico: per quanto mi è stato possibile accertare l'abitazione presenta presenta impianto elettrico a 220 V sottotraccia.

Impianto idrico e termico: L'abitazione è dotata di impianto idrico e di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa e bruciatore alimentato a gas metano.

Il vano scala condominiale presenta pianerottoli, alzate e pedate rivestiti in granito, ringhiera in legno e pareti intonacate e pittate.

### **BENE N° 54 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Esposizione: la rimessa presenta quattro affacci uno in direzione nord est, uno in direzione nord, un altro in direzione est un altro ancora in direzione sud ed infine un altro in direzione sud ovest.

Struttura portante: Il fabbricato presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Altezza utile interna: i locali posti al piano interrato presentano altezza interna utile pari a 3.00 m. circa , mentre quelli posti al piano terra hanno altezza interna utile pari a 3.05m. circa.

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pareti esterne ed interne: le pareti dei locali al piano terra risultano intonacate e pittate sul lato esterno, mentre sul lato interno risultano prive di intonaco. Le pareti interne dei locali al piano interrato adibito a garage risultano prive di intonaco. Il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione insufficiente.

Pavimentazione interna: i locali posti al piano interrato presentano pavimenti in battuto di cemento come pure quelli al piano terra ad eccezione del W.c. presente al piano terra che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica



Infissi esterni ed interni: le finestre dei locali siti al piano interrato affacciano su scannafossi e sono in metallo mono vetro, mentre il piano terra risulta privo di infissi ad eccezione dle W.C. che presenta porta d'ingresso in legno tamburato il tutto in mediocre stato di conservazione e manutenzione

Impianto elettrico: Per quanto mi è stato possibile accertare il garage presenta impianto elettrico a 220 V in parte sottotraccia ed in parte fuori sottotraccia, mentre la rimessa presenta impianto elettrico a 220 V sottotraccia

Impianto idrico e termico: causa l'allagamento del garage non ho potuto accertare se i locale era fornito di impianto idrico mentre i locali al piano terra, trovandosi allo stato grezzo, non sono dotati di impianto idrico né di impianto di riscaldamento, ad eccezione del piccolo W.C. che presenta impianto idrico.

### **BENE N° 55 - LASTRICO SOLARE UBIcato A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

Esposizione: la rimessa presenta quattro affacci, uno in direzione nord, un altro in direzione est un altro ancora in direzione sud ed infine un altro in direzione sud ovest.

Struttura portante: l'immobile presenta struttura portante in c.a, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

solai: sono realizzati in latero-cemento e, per quanto è stato possibile accertare, risultano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: il lastrico solare risulta privo di pavimentazione. Sull'intera superficie è presente una guaina ardesiata.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 53-54-55 - VILLA UBIcata A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

Al momento del sopralluogo gli immobili sono liberi.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 53-54-55 - VILLA UBIcata A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1993	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep. N°</b>	<b>Raccolt a N°</b>
		Notaio Marco Angeloni	13/08/1993	89928	18372
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	14/08/1993	8805	6439
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	25/08/1993	1891
				<b>Vol. N°</b>
				20

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 53-54-55 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 24/04/1998  
 Reg. gen. 4399 - Reg. part. 692  
 Quota: 1/1  
 Importo: £ 1.020.000.000 (€ 526.786,04)  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: £ 340.000.000 (€ 175.595,35)  
 Percentuale interessi: 13,00 %  
 Rogante: Notaio Marco Angeloni  
 Data: 23/04/1998  
 N° Rep.: 108208  
 Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. ANNOTAZIONE presentata il 25/06/1998  
 R.p. n. 1051 R.g. n. 6830 - EROGAZIONE A SALDO.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
 Iscritto a Teramo il 02/04/2005  
 Reg. gen. 4903 - Reg. part. 964  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 672.000,00  
 A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
 Capitale: € 400.000,00  
 Spese: € 80.000,00  
 Interessi: € 192.000,00  
 Percentuale interessi: 16,00 %  
 Rogante: Notaio Marco Angeloni  
 Data: 29/03/1995





N° Rep.: 137337

N° raccolta: 24048

Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. ANNOTAZIONE presentata il 19/05/2005  
R.p. n. 1615 R.g. n. 7769 EROGAZIONE A SALDO

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 04/09/2012  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1552  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 728.954,14  
Spese: € 31.073,86  
Interessi: € 89.972,00  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 17/08/2012  
N° Rep.: 886  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 19/02/2014  
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 1495  
Quota: 1/1  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante su maggiore consistenza. In data 01/12/2014 è stato modificato il presente verbale di pignoramento con nuovo verbale di pignoramento giusta trascrizione del 01/12/2014 RP. 10633 RG 14127.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 01/12/2014  
Reg. gen. 14127 - Reg. part. 10633  
A favore di\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Note: Formalità gravante u maggiore consistenza.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 53-54-55 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

Il terreno sottostante e circostante i beni oggetto di procedura ricade nel:

- P.R.G. del comune di Martinsicuro in zona A3 - Art. n° 6 N.T.C. del Piano Regionale Paesistico
- P.R.P.: Art. n° 6 N.T.C. del Piano Regionale Paesistico;
- P.T.P In zona B.3 INSEDIAMENTI RECENTI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO art. 18
- Zona soggetta a vincolo paesaggistico L. 1947/39.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



**BENE N° 53 - VILLA UBICATA A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Martinsicuro ho preso visione ed estratto copia dei grafici relativi all'ultimo titolo abilitativo e della seguente documentazione:

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per la costruzione di fabbricato colonico n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/A del 12/07/1984 alla Concessione Edilizia n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/B del 22/12/1984;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/R del 10/07/1986;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/C del 17/02/1989;

-Certificato di collaudo statico n.1263 del 24/06/1993;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Martinsicuro, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, i locali siti al piano terra adibiti a rimessa risultano NON CONFORMI per disposizione delle tramezzature e per la presenza di un W.C.. Non posso esprimermi circa la conformità dei locali siti al piano interrato perché non mi è stato possibile accedere a detti locali in quanto allagati.

**BENE N° 54 - GARAGE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Martinsicuro ho preso visione ed estratto copia dei grafici relativi all'ultimo titolo abilitativo e della seguente documentazione:

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per la costruzione di fabbricato colonico n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/A del 12/07/1984 alla Concessione Edilizia n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/B del 22/12/1984;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/R del 10/07/1986;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/C del 17/02/1989;

-Certificato di collaudo statico n.1263 del 24/06/1993;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Martinsicuro, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, i locali siti al piano terra adibiti a rimessa



risultano NON CONFORMI per disposizione delle tramezzature e per la presenza di un W.C.. Non posso esprimermi circa la conformità dei locali siti al piano interrato perché non mi è stato possibile accedere a detti locali in quanto allagati.

**BENE N° 55 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA ROSA VIA F. BARACCA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Martinsicuro ho preso visione ed estratto copia dei grafici relativi all'ultimo titolo abilitativo e della seguente documentazione:

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica per la costruzione di fabbricato colonico n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/A del 12/07/1984 alla Concessione Edilizia n° 1212 del 24//03/1983;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/B del 22/12/1984;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/R del 10/07/1986;

-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Variante n. 1212/C del 17/02/1989;

-Certificato di collaudo statico n.1263 del 24/06/1993;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Martinsicuro, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il bene risulta CONFORME.



## 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** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage, un locale adibito a taverna con due bagni e locale di deposito privo di finestre tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 3 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno e da un'ampia terrazza a cui si può accedere dall'aera esterna condominiale tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul salo est del fabbricato. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 958, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 958, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.455,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 01/03/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto ha rilevato diverse lesioni in vari punti dell'abitazione. In particolare le lesioni sono presenti nella camera 1 e 2 e lungo il tramezzo del corridoio in corrispondenza del vano ascensore. Le opere necessarie per la riparazione dei danni sopra descritti consistono in: demolizione intonaco, esecuzione di cucu scuci in corrispondenza delle lesioni, posa della rete, rifacimento intonaco e successiva tinteggiatura dei locali interessati. L'importo per



l'esecuzione dei lavori sopra descritti è stimato a corpo in euro 4.500,00 che si detraggono dal valore di stima sopra determinato. Pertanto il valore del bene oggetto di procedura è dato da: € 67.455,50 - € 4.500,00 = € 62.955,50..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12	192,73 mq circa	350,00 €/mq	€ 67.455,50	100,00	€ 67.455,50
A detrarre spese per riparazione danni terremoto:					€ 4.500,00
Valore di stima:					€ 62.955,50

Valore di stima: € 62.955,50

Deprezzamento del 29,315 %

**Valore finale di stima: € 44.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, del mancato reperimento presso l'archivio comunale degli elaborati grafici (non presenti nel fascicolo) che non hanno permesso di verificare la conformità dell'immobile rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,315 % circa del valore di stima.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano secondo e sottotetto di fabbricato in muratura portante, di quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia n° 12. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco, un garage inagibile, un piccolo locale di deposito privo di infissi, tutti posti al piano terra. Sono in comune con il subalterno 2 anche un piccolo locale(ex centrale termica) e altro piccolo locale privo di accesso (ex cisterna per stoccaggio combustibile) anch'essi siti piano terra terra. Si accede all'appartamento da via della Cannalecchia tramite area comune e vano scala condominiale. E' presente, sul lato est della costruzione, un ascensore che permette l'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo del fabbricato. All'appartamento, sito al piano secondo del fabbricato, si accede dal vano scala condominiale o dall'ascensore posto sul lato est del fabbricato. L'immobile è disposto su due livelli è così composto: al primo livello si trovano l'ingresso soggiorno, la cucina a vista, corridoio, tre camere, due bagni, di cui uno con finestra su vano scala, oltre a tre balconi. Una scaletta in legno consente l'accesso al secondo livello dell'appartamento che risulta composto da piccolo corridoio, tre camere, due piccoli ripostigli e un bagno. I locali del secondo livello hanno altezza variabile da un minimo di 70 cm circa ad un massimo di 260 cm circa. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 958, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 958, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 138.866,00



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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 01/03/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni all'abitazione se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fano Adriano (TE) - via Della Cannalecchia n° 12	198,38 mq circa	700,00 €/mq	€ 138.866,00	100,00	€ 138.866,00
Valore di stima:					€ 138.866,00

Valore di stima: € 138.866,00

Deprezzamento del 30,51 %

**Valore finale di stima: € 96.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, del mancato reperimento presso l'archivio comunale degli elaborati grafici (non presenti nel fascicolo) che non hanno permesso di verificare la conformità dell'immobile rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,51% circa del valore di stima.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio un bagno, corridoio oltre ad un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 19, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg.



2, Part. 862, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 62.632,50

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 21/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto ha rilevato un piccola lesione in una camera e il distacco della cappa del camino sito nel soggiorno dell'abitazione. Le opere necessarie per la riparazione dei danni sopra descritti consistono in: rimozione parziale dell'intonaco in corrispondenza della lesione con successivo rifacimento e successiva tinteggiatura della camera; rimozione dell'intonaco della cappa del camino e di parte del muro adiacente alla cappa, posa della rete, rifacimenti intonaco, tinteggiatura. L'importo per l'esecuzione dei lavori sopra descritti è stimato a corpo in euro 2.000,00 che si detraggono dal valore di stima sopra determinato. Pertanto il valore del bene oggetto di procedura è dato da: € 62.632,50 - € 2.000,00 = € 60.632,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	83,51 mq circa	750,00 €/mq	€ 62.632,50	100,00	€ 62.632,50
A detrarre spese per riparazione danni terremoto:					€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 60.632,50

Valore di stima: € 60.632,50

Deprezzamento del 30,73 %

**Valore finale di stima: € 42.000,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,7302% circa del valore di stima.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede





all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 20, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 76.170,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 21/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni all'abitazione se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	101,56 mq circa	750,00 €/mq	€ 76.170,00	100,00	€ 76.170,00
				Valore di stima:	€ 76.170,00

Valore di stima: € 76.170,00

Deprezzamento del 30,55 %

**Valore finale di stima: € 52.900,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,55% circa del valore di stima.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede





all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda con balcone e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 21, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 66.840,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto ha rilevato piccole lesioni nella camera che affaccia sul giardino, in corrispondenza della congiunzione tra pilastro e muratura di tamponamento. Sono stati riscontrati anche danni al rivestimento e al basamento del caminetto presente nel soggiorno. Le opere necessarie per la riparazione dei danni sopra descritti consistono in: demolizione e successivo rifacimento dell'intonaco in prossimità delle lesioni presenti nella camera e successiva tinteggiatura di tutto il locale; smontaggio del basamento del camino e successivo rimontaggio. Per le riparazioni ai danni summenzionati è preventivata una spesa a corpo di euro 1.000,00 che si detraggono dal valore di stima sopra determinato. Pertanto il valore del bene oggetto di procedura è dato da: € € 66.840,00 - € 1.500,00 = € 65.340,00..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	89,12 mq circa	750,00 €/mq	€ 66.840,00	100,00	€ 66.840,00
A detrarre spese per riparazione danni terremoto:					€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 65.340,00

Valore di stima: € 65.340,00

Deprezzamento del 30,058 %

**Valore finale di stima: € 49.700,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,058% circa del valore di stima.



## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di appartamento con giardino posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco altro locale anch'esso adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, oltre ad una veranda e giardino. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 862, Sub. 22, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.822,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto ha rilevato diverse lesioni in vari punti dell'abitazione. Inoltre la porta finestra della camera che affaccia sul giardino si apre con difficoltà a causa di un probabile cedimento dell'architrave. Le opere necessarie per la riparazione dei danni sopra descritti consistono in: demolizione e rifacimento intonaco nell'intorno delle pareti lesionate, la tinteggiatura dei vani interessati dai lavori e la registrazione della porta finestra. Per le riparazioni ai danni summenzionati è preventivata una spesa a corpo di euro 2.500,00 che si detraggono dal valore di stima sopra determinato. Pertanto il valore del bene oggetto di procedura è dato da: € 64.822,50 - € 2.500,00 = € 62.322,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	86,43 mq circa	750,00 €/mq	€ 64.822,50	100,00	€ 64.822,50
A detrarre spese per riparazione danni terremoto:					€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 62.322,50

Valore di stima: € 62.322,50

Deprezzamento del 30,20 %

**Valore finale di stima: € 43.500,00**



Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,201% circa del valore di stima.

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
 Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto posti al piano interrato. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un balcone. L'accesso al posto auto ed al fondaco è garantito da rampa carrabile e da spazio di manovra comuni ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 862, Sub. 23, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 35.242,50

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 21/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni all'abitazione se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	46,99 mq circa	750,00 €/mq	€ 35.242,50	100,00	€ 35.242,50
				Valore di stima:	€ 35.242,50

Valore di stima: € 35.242,50

Deprezzamento del 30,48 %

**Valore finale di stima: € 24.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.),



delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,48% circa del valore di stima.

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
 Diritti pari alla piena proprietà di appartamento posto al piano primo di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Sono annessi all'appartamento un locale adibito a fondaco ed un posto auto esterno. Si accede all'appartamento da via Santa Reparata tramite scala e pianerottolo esterni condominiali. L'immobile è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno ed un balcone. Si accede al posto auto esterno da via Santa Reparata e da area condominiale. L'accesso al fondaco è garantito area condominiale e corridoio comune ad altra proprietà. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 30, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 39.112,50

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto ha rilevato lesioni in alcuni punti dell'abitazione. Inoltre la porta finestra del soggiorno presenta una lesione in corrispondenza dell'architrave e la rottura, probabilmente dovuta a compressione, di un vetro della parte inferiore della finestra. Le opere necessarie per la riparazione dei danni sopra descritti consistono in: demolizione e rifacimento dell'intonaco nell'intorno delle zone ove sono presenti le lesioni, tinteggiatura dei vani interessati dalle lesioni, registrazione della porta finestra e sostituzione del vetro rotto della finestra. Per le riparazioni dei danni summenzionati è preventivata una spesa a corpo di euro 2.000,00 che si detraggono dal valore di stima sopra determinato. Pertanto il valore del bene oggetto di procedura è dato da: € 39.112,50 - € 2.000,00 = € 37.112,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	52,15 mq circa	750,00 €/mq	€ 39.112,50	100,00	€ 39.112,50
A detrarre spese per riparazione danni terremoto:					€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 37.112,50



Valore di stima: € 37.112,50

Deprezzamento del 29,94 %

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,942,% circa del valore di stima.

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 32, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 634,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni al bene se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 33, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 546,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni al bene se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 34, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 636,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni al bene se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo locale adibito a fondaco posto al piano interrato di fabbricato con struttura portante in c.a., di tre piani fuori terra ed uno interrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via Santa Reparata. Si accede al fondaco da via Santa Reparata, attraversando area e corridoio condominiali. Nelle vicinanze della zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si trovano servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali, ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 862, Sub. 35, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 862, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 829,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni. Si precisa che a seguito di nuovo sopralluogo del 14/02/2017 effettuato al fine di controllare eventuali danni causati all'immobile dagli eventi sismici del 18/01/2017 e dalle precipitazioni nevose verificatesi nel mese di gennaio corrente anno, il sottoscritto non ha rilevato danni al bene se non lievissime fessurazioni che non determinano una riduzione del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Deposito Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	4,23 mq circa	150,00 €/mq	€ 634,50	100,00	€ 634,50
<b>Bene N° 10</b> - Deposito Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	3,64 mq circa	150,00 €/mq	€ 546,00	100,00	€ 546,00
<b>Bene N° 11</b> - Deposito Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	4,24 mq circa	150,00 €/mq	€ 636,00	100,00	€ 636,00
<b>Bene N° 12</b> - Deposito Fano Adriano (TE) - Via Santa Reparata	5,53 mq circa	150,00 €/mq	€ 829,50	100,00	€ 829,50
Valore di stima:					€ 2.646,00

Valore di stima: € 2.646,00

Deprezzamento del 28,19 %

**Valore finale di stima: € 1.900,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 28,193,% circa del valore di stima.

## LOTTO 10

- Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia Diritti pari alla piena proprietà di terreno edificabile di forma trapezoidale, sito a Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia. Il lotto, che presenta decisa pendenza in direzione nord, è ricompreso tra le strade denominate via della Cannalecchia e via Santa Reparata. Sul terreno sono presenti varie alberature tipiche della zona di modeste dimensioni. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 825, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 20.980,00



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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Terreno edificabile Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia	1049,00 mq circa	20,00 €/mq	€ 20.980,00	100,00	€ 20.980,00
Valore di stima:					€ 20.980,00

Valore di stima: € 20.980,00

Deprezzamento del 29,93 %

**Valore finale di stima: € 14.700,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,933% circa del valore di stima.

## LOTTO 11

- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia  
Diritti pari alla piena proprietà di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE), via Della Cannalecchia. Il lotto di terreno è ricompreso tra le strade denominate via della Cannalecchia e via Circonvallazione dei Merletti e risulta, per la maggior consistenza, asfaltato ed adibito a parcheggio pubblico e per la minore consistenza occupato dalla sopracitata via Circonvallazione dei Merletti. La zona ove è sito l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è dotata dei servizi quali: ufficio postale e piccole attività commerciali.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 704, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.400,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni





oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - via della Cannalecchia	280,00 mq circa	5,00 €/mq	€ 1.400,00	100,00	€ 1.400,00
				Valore di stima:	€ 1.400,00

Valore di stima: € 1.400,00

Deprezzamento del 30,00 %

**Valore finale di stima: € 980,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30% circa del valore di stima.

## LOTTO 12

- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc. l'accesso al lotto è garantito da via Santa Reparata.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 819, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 951,60  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo lotto di terreno di forma quadrangolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc. L'accesso al lotto è garantito da via Santa Reparata.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 890, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 117,60  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 892, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.126,40  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo lotto di terreno di forma quadrangolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 901, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.873,20  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di frustolo di terreno di forma triangolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 900, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 16,80  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di piccolo frustolo di terreno di forma triangolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 899, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 20,40  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 954, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 607,20  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
Diritti pari alla piena proprietà di terreno di forma irregolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto in parte da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 863, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.614,00



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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- Bene N° 23** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
 Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma triangolare, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 822, Qualità Pascolo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.826,00  
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 24** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata  
 Diritti pari alla piena proprietà di frustolo di terreno di forma trapezoidale, sito a Fano Adriano (TE). Il lotto di terreno è ricoperto da vegetazione tipica della zona quali querce caducifoglie, acero, carpino ecc.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 829, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3,60  
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	793,00 mq circa	1,20 €/mq	€ 951,60	100,00	€ 951,60



<b>Bene N° 16 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	98,00 mq circa	12,00 €/mq	€ 117,60	100,00	€ 117,60
<b>Bene N° 17 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	1772,00 mq circa	12,00 €/mq	€ 2.126,40	100,00	€ 2.126,40
<b>Bene N° 18 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	1561,00 mq circa	1,20 €/mq	€ 1.873,20	100,00	€ 1.873,20
<b>Bene N° 19 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	14,00 mq circa	1,20 €/mq	€ 16,80	100,00	€ 16,80
<b>Bene N° 20 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	17,00 mq circa	1,20 €/mq	€ 20,40	100,00	€ 20,40
<b>Bene N° 21 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	506,00 mq circa	12,00 €/mq	€ 607,20	100,00	€ 607,20
<b>Bene N° 22 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	1345,00 mq circa	12,00 €/mq	€ 1.614,00	100,00	€ 1.614,00
<b>Bene N° 23 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	2355,00 mq circa	12,00 €/mq	€ 2.826,00	100,00	€ 2.826,00
<b>Bene N° 24 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - via Santa Reparata	3,00 mq circa	1,20 €/mq	€ 3,60	100,00	€ 3,60
Valore di stima:					€ 10.156,80

Valore di stima: € 10.156,80

Deprezzamento del 30,09 %

**Valore finale di stima: € 7.100,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,096% circa del valore di stima.

## LOTTO 13

- **Bene N° 25 -** Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari alla piena proprietà di piccolo lotto di terreno (relitto stradale), sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Detta strada, che consente l'accesso ad altri lotti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva, si diparte dalla strada Provinciale Bivio per Fano Adriano per poi ricollegarsi alla medesima strada in un altro punto sito in posizione altimetrica differente dal punto di partenza.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 692, Qualità Relitto stradale

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

Valore di stima del bene: € 343,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari a 4/5 della proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Il lotto di terreno presenta giacitura in direzione nord ovest pressochè pianeggiante nella parte iniziale per poi diventare accentuata nella parte mediana del lotto. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava privo di alberature e ricopero superficialmente da elementi lapidei.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 541, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 672,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari a 4/5 della proprietà di lotto di terreno di forma quadrangolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Il lotto di terreno presenta giacitura in direzione nord ovest inizialmente pressochè pianeggiante per poi diventare accentuata nel tratto mediano e tornare lieve per il resto del lotto. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava quasi completamente privo di alberature e ricopero superficialmente da elementi lapidei.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 82, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)

Valore di stima del bene: € 812,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso,



accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari alla piena proprietà di lotto di terreno di forma trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava privo di alberature e ricoperto superficialmente da elementi lapidei.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 83, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 721,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava occupato da un notevole accumulo di rifiuti siti ai piedi del muro di sostegno presente sul lato est del lotto medesimo. Nella zona ove sono allcati i rifiuti il terreno è ricoperto superficialmente da materiale lapideo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 62, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.525,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), contrada Piè di Fano. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 61, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 495,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Statale 80

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), via strada Statale 80 del Gran Sasso. Sul lotto di terreno, che presenta giacitura con forte pendenza in direzione ovest, vegetano essenze tipiche dei lungo fiumi quali acacie e salici. Si accede al lotto dalla strada Statale 80 del Gran Sasso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 49, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 133,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 25</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano	490 mq circa	0,70 €/mq	€ 343,00	100,00	€ 343,00
<b>Bene N° 26</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano	960 mq circa	0,70 €/mq	€ 672,00	100,00	€ 672,00
<b>Bene N° 27</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - c.da Piè di Fano Bivio strada Provinciale Fano Adriano	1160 mq circa	0,70 €/mq	€ 812,00	100,00	€ 812,00
<b>Bene N° 28</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano	1030 mq circa	0,70 €/mq	€ 721,00	100,00	€ 721,00
<b>Bene N° 29</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano	2350 mq circa	15,00 €/mq	€ 3.525,00	100,00	€ 3.525,00





<b>Bene N° 30 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - Bivio strada Provinciale Fano Adriano	990 mq circa	0,50 €/mq	€ 495,00	100,00	€ 495,00
<b>Bene N° 31 -</b> Terreno Fano Adriano (TE) - strada Statale 80	190 mq circa	0,70 €/mq	€ 133,00	100,00	€ 133,00
Valore di stima:					€ 6.701,00

Valore di stima: € 6.701,00

Deprezzamento del 29,86 %

**Valore finale di stima: € 4.700,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,861% circa del valore di stima.

## LOTTO 14

- Bene N° 32 -** Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), presso Colle della Vite. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 140, Qualità Pascolo cespugliato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 518,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 33 -** Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), presso Colle della Vite. Sul lotto di terreno vegetano essenze tipiche della zona montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 193, Qualità Pascolo



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

Valore di stima del bene: € 3.969,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Terreno Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite	740 mq circa	0,70 €/mq	€ 518,00	100,00	€ 518,00
Bene N° 33 - Terreno Fano Adriano (TE) - zona Colle della Vite	5670 mq circa	0,70 €/mq	€ 3.969,00	100,00	€ 3.969,00
Valore di stima:					€ 4.487,00

Valore di stima: € 4.487,00

Deprezzamento del 30,91 %

**Valore finale di stima: € 3.100,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,912% circa del valore di stima.

## LOTTO 15

- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), zona fontana della Cannalecchia. Sul lotto di terreno, che presenta decisa pendenza in direzione est, vegetano essenze tipiche della zona montana quali querce caducifoglie, aceri, ecc. Si precisa che seguito delle modifiche del tracciato della strada Provinciale che collega Fano Adriano alla frazione di Intermesoli l'accesso al fondo è stato modificato. All'attualità non esiste un collegamento viario tra la strada Provinciale ed il bene oggetto di procedura se non una mulattiera che raggiunge il fondo attraversando altre proprietà. In definitiva il fondo risulta inetrcluso.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 124, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.324,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 35** - Fabbricato Rurale ubicato a Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fabbricato rurale in muratura costituito da due piani di cui uno seminterrato, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), zona fontana della Cannalecchia. Si precisa che seguito delle modifiche del tracciato della strada Provinciale che collega Fano Adriano alla frazione di Intermesoli l'accesso al bene è stato modificato. All'attualità non esiste un collegamento viario tra la strada Provinciale ed il bene oggetto di procedura se non una mulattiera che si diparte dalla strada provinciale, ed attraversando altre proprietà, arriva al fabbricato rurale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 125, Qualità Fabbricato rurale

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

Valore di stima del bene: € 2.030,40

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 34</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia	3320 mq circa	0,70 €/mq	€ 2.324,00	100,00	€ 2.324,00
<b>Bene N° 35</b> - Fabbricato Rurale Fano Adriano (TE) - Fonte della Cannalecchia	50,76 mq circa	40,00 €/mq	€ 2.030,40	100,00	€ 2.030,40
Valore di stima:					€ 4.354,40

Valore di stima: € 4.354,40

Deprezzamento del 29,96 %

**Valore finale di stima: € 3.050,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la



presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29.956% circa del valore di stima.

## LOTTO 16

---

- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 3, Qualità Pascolo cespugliato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.204,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 37** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 39, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.732,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 38** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 118, Qualità Pascolo



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

Valore di stima del bene: € 1.652,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 39** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Il fondo risulta intercluso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 119, Qualità Pascolo cespugliato

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

Valore di stima del bene: € 1.024,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 36</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - strada Comunale fonte Ralluccia	13010 mq circa	0,40 €/mq	€ 5.204,00	100,00	€ 5.204,00
<b>Bene N° 37</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - coste Rocchetta	14330 mq circa	0,40 €/mq	€ 5.732,00	100,00	€ 5.732,00
<b>Bene N° 38</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste Rocchetta	4120 mq circa	0,40 €/mq	€ 1.648,00	100,00	€ 1.652,00
<b>Bene N° 39</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - Strada comunale delle coste	2560 mq circa	0,40 €/mq	€ 1.024,00	100,00	€ 1.024,00



Rocchetta					
					Valore di stima: € 13.608,00

Valore di stima: € 13.608,00

Deprezzamento del 30,19 %

**Valore finale di stima: € 9.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,188% circa del valore di stima.

## LOTTO 17

- Bene N° 40** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 16, Qualità Pascolo cespugliato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 736,00  
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 41** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montagna. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 17, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.604,00  
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di





compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- Bene N° 42** - Terreno ubicato a Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Fano Adriano (TE), in zona di alta montagna. Sul lotto di terreno, vegetano essenze tipiche della zona di alta montana. Non mi è stato possibile accedere al lotto di terreno perché non ho rinvenuto la strada di accesso al fondo. Pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente immobile sono state tratte da una visione del lotto tramite vista satellitare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 18, Qualità Pascolo cespugliato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.332,00  
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 40</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago	1840 mq circa	0,40 €/mq	€ 736,00	100,00	€ 736,00
<b>Bene N° 41</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago	6510 mq circa	0,40 €/mq	€ 2.604,00	100,00	€ 2.604,00
<b>Bene N° 42</b> - Terreno Fano Adriano (TE) - C.da Pietra del Lago	3330 mq circa	0,40 €/mq	€ 1.332,00	100,00	€ 1.332,00
Valore di stima:					€ 4.672,00

Valore di stima: € 4.672,00

Deprezzamento del 29,37 %

**Valore finale di stima: € 3.300,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 29,366% circa del valore di stima.

## LOTTO 18



- Bene N° 43** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. Sul lotto di terreno vegetano circa 11 piante di olivo di piccole dimensioni. Il lotto presenta pendenza in direzione sud e nella parte a confine con il fosso vegetano essenze tipiche della zona. Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava incolto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 322, Qualità Seminativo arborato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.345,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 44** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. Sul lotto di terreno, che risulta recintato sui lati nord ovest e nord est, vegetano circa 16 piante di olivo di piccole dimensioni. Il lotto presenta pendenza pressoché pianeggiante e al momento del sopralluogo il lotto di terreno risultava incolto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 493, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.426,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- Bene N° 45** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. L'intero lotto di terreno è occupato dalla strada Comunale denominata via Ennio Flaiano.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 494, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.350,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. L'intero lotto di terreno è occupato dalla strada Comunale denominata via Ennio Flaiano.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 491, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 312,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 47** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. L'intero lotto di terreno è occupato dalla strada Comunale denominata via Ennio Flaiano.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 489, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.872,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 48** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. Sul lotto di terreno, che risulta recintato sui lati nord ovest e sud ovest, vegetano circa 1050 piante di olivo e qualche albero da frutta. Sul lotto, che presenta pendenza pressoché pianeggiante, è presente un piccolo manufatto adibito a rimessa attrezzi.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 488, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.036,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- Bene N° 49** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma irregolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. Sul lotto di terreno, che presenta pendenza in direzione sud est, vegetano circa 28 piante di olivo e qualche albero da frutta.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 164, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.505,00
- Bene N° 50** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di lotto di terreno di forma pressoché rettangolare, sito nel Comune di Corropoli (TE), contrada Santa Scolastica, via Ennio Flaiano. L'intero lotto di terreno è occupato dalla strada Comunale denominata via Ennio Flaiano.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 490, Qualità Seminativo 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.200,00  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 43</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	1115,00 mq circa	3,00 €/mq	€ 3.345,00	100,00	€ 3.345,00
<b>Bene N° 44</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	2142,00 mq circa	3,00 €/mq	€ 6.426,00	100,00	€ 6.426,00
<b>Bene N° 45</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	450 mq circa	3,00 €/mq	€ 1.350,00	100,00	€ 1.350,00
<b>Bene N° 46</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via	104,00 mq circa	3,00 €/mq	€ 312,00	100,00	€ 312,00



Ennio Flaiano					
<b>Bene N° 47</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	624,00 mq circa	3,00 €/mq	€ 1.872,00	100,00	€ 1.872,00
<b>Bene N° 48</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	2621,00 mq circa	6,50 €/mq	€ 17.036,50	100,00	€ 17.036,50
<b>Bene N° 49</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	1910 mq circa	5,50 €/mq	€ 10.505,00	100,00	€ 10.505,00
<b>Bene N° 50</b> - Terreno Corropoli (TE) - c.da Santa Scolastica, via Ennio Flaiano	400 mq circa	5,50 €/mq	€ 2.200,00	100,00	€ 2.200,00
Valore di stima:					€ 43.046,50

Valore di stima: € 43.046,50

Deprezzamento del 19,854 %

**Valore finale di stima: € 32.500,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 19,854% circa del valore di stima.

## LOTTO 19

- Bene N° 51** - Villetta ubicata a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17

Diritti pari alla piena proprietà di villetta di due piani fuori terra ed uno interrato, sita nel Comune di Giulianova (TE), via Michetti n. 17. Si accede pedonalmente all'immobile da via Michetti attraverso vialetto pedonale. L'immobile, che presenta struttura portante in c.a., è composto al piano terra da ampio soggiorno con zona pranzo e cucina a vista, camera da letto con bagno, altro bagno e guardaroba; al piano interrato trovano spazio un'ampia taverna, un ripostiglio, un W.c. e la centrale termica; il piano primo è composto da tre camere da letto di cui una con bagno, altro bagno, un locale adibito a guardaroba, uno studio, un locale adibito a lavanderia, un corridoio che funge da disimpegno e tre balconi, posizionati in corrispondenza delle camere da letto. Gli spazi esterni della villetta sono adibiti a camminamenti pedonali, spazi verdi e spazi adibiti a parcheggi. L'immobile è sito nella zona semi periferica nord di Giulianova lido e dista dalla zona centrale della cittadina circa un chilometro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 186, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 361.356,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 52** - Posto Auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17

Diritti pari alla piena proprietà di area destinata a parcheggio autovetture sita all'interno della recinzione della villetta oggetto di procedura. Si accede a detta area da via Michetti attraverso un cancello apribile con comando a distanza. L'area risulta pavimentata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 186, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 4.200,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 51</b> - Villetta Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17	301,13 mq circa	1.200,00 €/mq	€ 361.356,00	100,00	€ 361.356,00
<b>Bene N° 52</b> - Posto Auto Giulianova (TE) - Via Michetti n. 17	70 mq circa	60,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 365.556,00

Valore di stima: € 365.556,00

Deprezzamento del 17,93 %

**Valore finale di stima: € 300.000,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 17,9332% circa del valore di stima.

## LOTTO 20

- **Bene N° 53** - Villa ubicata a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca  
Diritti pari alla piena proprietà di villa con struttura portante in c.a ,di tre piani fuori terra ed



uno interrato, sita in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si accede all'immobile da via F. Baracca tramite corte e scala condominiale. L'immobile al piano primo è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina W.c. con antibagno, corridoio, due camere con bagno, altra camera, bagno. Un ampio terrazzo circonda l'abitazione. Sul lato ovest dell'appartamento trovano posto due piccoli locali, uno adibito a W.C. e l'altro a lavanderia. Si accede a detti locali dal terrazzo. Sul Terrazzo sono presenti due scale in ferro: una permette di accedere al lastrico solare mentre l'altra collega il terrazzo al piano terraneo. Sono annessi all'immobile alcuni locali adibiti a fondaco e cantina siti al piano interrato del fabbricato. Il beni oggetto di procedura si trovano nella zona periferica di Martinsicuro e distano qualche chilometro dal casello Val Vibrata dell'autostrada A14 .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 419, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 419, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 205.990,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca  
Diritti pari alla piena proprietà di garage e rimessa posti preventivamente al piano interrato e terra di fabbricato in c.a., sito in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si accede a detti beni da via F. Baracca tramite corte condominiale. Il garage è composto da una rampa di accesso e da un ampio locale che prende luce ed aria da finestre su scannafossi. Si può accedere al garage anche pedonalmente da scala condominiale. La rimessa posta al piano terra è composta da un unico ambiente privo di tramezzature e da un ampio porticato che la circonda; il tutto allo stato grezzo. I beni oggetto di procedura si trovano nella zona periferica di Martinsicuro e distano qualche chilometro dal casello dell'autostrada A14 Val Vibrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 419, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 419, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 89.662,50  
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.
- **Bene N° 55** - Lastrico Solare ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca  
Diritti pari alla piena proprietà di lastrico solare di villa in c.a., sito in Martinsicuro, frazione Villa Rosa via F. Baracca. Si al bene da via F. Baracca tramite corte e scala condominiale. Il lastrico solare presenta un parapetto in muratura e risulta privo di pavimentazione. il bene



risulta contornato da un balcone privo di ringhiera. L'immobile oggetto di procedura si trova nella zona periferica di Martinsicuro e dista qualche chilometro dal casello dell'autostrada A14 Val Vibrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 419, Sub. 4, Categoria L al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 419, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 14.423,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono parte integrante dei beni oggetto di procedura e concorrono alla formazione del prezzo a base d'asta dello stesso, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, proporzionali diritti ed obblighi su eventuali parti comuni.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 53</b> - Villa Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca	205,99 mq circa	1.000,00 €/mq	€ 201.990,00	100,00	€ 205.990,00
<b>Bene N° 54</b> - Garage Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca	597,75 mq circa	150,00 €/mq	€ 89.662,50	100,00	€ 89.662,50
<b>Bene N° 55</b> - Lastrico Solare Martinsicuro (TE) - Frazione Villa Rosa via F. Baracca	144,23 mq circa	100,00 €/mq	€ 14.423,00	100,00	€ 14.423,00
Valore di stima:					€ 310.075,50

Valore di stima: € 310.075,50

Deprezzamento del 30,017 %

**Valore finale di stima: € 217.000,00**

Il valore dei beni proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento, e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, quali la presunzione di demanialità, è ottenuto praticando un deprezzamento del 30,017% circa del valore di stima.

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.

Campli, li 09/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tassoni Carlo

