
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacomo Carradori e Geom. Luca Valeriani, nell'Esecuzione Immobiliare n. 152/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3.....	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3.....	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni	15
Patti	15



Stato conservativo	15
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	27



Stato conservativo	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 5	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Precisazioni	32
Patti	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni	32
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Lotto 4	39
Lotto 5	40
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	42
Lotto 2	42



Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	45
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3	51



INCARICO

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Carradori Giacomo, con studio in Viale J. F. Kennedy, 67 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email giacomocarradori@virgilio.it, PEC giacomo.carradori@geopec.it, Tel. 329 2912586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Incarico conferito altresì al Geom. Valeriani Luca con studio a Teramo (TE) in Via Vinciguerra n. 38

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, PIANO T

Il locale commerciale è ubicato su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Esso è posizionato al piano terra di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso e vetrine con accesso diretto da Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, PIANO 2



L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 2

L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 3

L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 3

L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale commerciale confina:

a NORD con marciapiede comunale (Viale Della Vittoria);

a EST con proprietà Tavoni, Carusi, Pozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale;

a SUD con proprietà Genovesi, Aglietti, Spinozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale;

a OVEST con proprietà Vegetti, Di Mattia, Laurenzi salvo altri per tramite di spazio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	80,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1977 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 338, Sub. 7 Categoria C1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	338	7		C1	2	85	80 mq	2137,87 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

ALL'INTERNO DEL LOCALE COMMERCIALE SONO STATE REALIZZATE DELLE PARETI DIVISORIE IN CARTONGESSO PERTANTO NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

PRECISAZIONI

Si precisa che le superfici nette e lorde potrebbero subire delle variazioni in eccesso o in difetto a seguito del calcolo effettuato sia sulle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sia su misurazione eseguiti con ausilio delle planimetrie catastali e carteggio fornito dal Comune di Alba Adriatica rasterizzato.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È in completo abbandono e necessita assolutamente di una manutenzione straordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Dalle planimetrie catastali estratte, risultano parti comuni del locale commerciale, il locale autoclave e lo spazio condominiale di accesso, ubicato al piano terra, posto a sud-est dell'edificio identificato con la p.lla 338 del fg. 4 oltre ad altro spazio condominiale minore posto sul lato ovest dello stesso edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto, è parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale, con esclusione dei due locali commerciali costituenti l'intero piano terra. Lo stesso edificio, si sviluppa su 4 piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato, solaio di copertura a falde inclinate, tamponature esterne ed interne in laterizio. Tutti i piani sono serviti da una scala esterna in c.a. seppur priva di un impianto ascensore. Tutte le finiture sono di comune commercio e in sufficiente stato di manutenzione, Idem dicasi per gli impianti tecnologici. Non



esistono posti auto se si esclude la modesta area condominiale esterna, in comune a tutte le unità, insufficiente per tale destinazione. L'ubicazione dell'edificio è centrale al nucleo abitativo primordiale di Alba Adriatica. La sua esposizione è libera sui 4 punti cardinali, seppur circondata da edifici di pari altezza. È in dotazione al condominio un impianto autoclave per l'erogazione dell'acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1977 al 10/08/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	27/05/1977	12481	2130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	25/06/1977	4752	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 900,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insedimenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 697 del 04/03/1977, n. 1006 del 23/02/1978, n. 167 del 26/09/1979, munito del certificato di agibilità in data 25/11/1985.

Ultimo titolo edilizio rilasciato per il locale commerciale di cui al presente lotto 1 è pratica edilizia C.I.L.A. prot. n. 9498 del 04/04/2016 per la fusione dell'intero piano terra (locali commerciali) ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 441/2016 in data 01/12/2016, salvo altri o variati.

Dal sopralluogo effettuato sono state realizzate pareti in cartongesso ed il locale commerciale è stato separato dall'altro locale adiacente pertanto non vi è conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto in atti e vi è necessità di regolarizzare nuovamente la parte urbanistica per la divisione di unità immobiliari con oneri a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non risultano esserci vincoli e oneri condominiali in carico alla unità se non quelli derivanti dallo stato di diritto.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità residenziale confina:

a NORD con Viale Della Vittoria;

a EST con proprietà Tavoni, Carusi, Pozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a SUD con proprietà Genovesi, Aglietti, Spinozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a OVEST con stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,85 m	2
BALCONE	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1977 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 338, Sub. 8 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	338	8		A2	1	4,5	90 mq	371,85 €	2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le superfici nette e lorde potrebbero subire delle variazioni in eccesso o in difetto a seguito del calcolo effettuato sia sulle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sia su misurazione eseguiti con ausilio delle planimetrie catastali e carteggio fornito dal Comune di Alba Adriatica rasterizzato.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.



PARTI COMUNI

Dalle planimetrie catastali estratte, risultano parti comuni dell'unità residenziale, il vano scala fino al secondo piano, il locale autoclave e lo spazio condominiale di accesso, ubicato al piano terra, posto a sud-est dell'edificio identificato con la p.lla 338 del fg. 4.

È inoltre in comune ai soli sub 8 e 9, il piccolo ingresso interposto tra il vano scala e gli ingressi esclusivi dei rispettivi sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto, è parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale, con esclusione dei due locali commerciali costituenti l'intero piano terra. Lo stesso edificio, si sviluppa su 4 piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato, solaio di copertura a falde inclinate, tamponature esterne ed interne in laterizio. Tutti i piani sono serviti da una scala esterna in c.a. seppur priva di un impianto ascensore. Tutte le finiture sono di comune commercio e in sufficiente stato di manutenzione, Idem dicasi per gli impianti tecnologici. Non esistono posti auto se si esclude la modesta area condominiale esterna, in comune a tutte le unità, insufficiente per tale destinazione. L'ubicazione dell'edificio è centrale al nucleo abitativo primordiale di Alba Adriatica. La sua esposizione è libera sui 4 punti cardinali, seppur circondata da edifici di pari altezza. È in dotazione al condominio un impianto autoclave per l'erogazione dell'acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1977 al 10/08/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	27/05/1977	12481	2130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	25/06/1977	4752	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 900,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia



di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 697 del 04/03/1977, n. 1006 del 23/02/1978, n. 167 del 26/09/1979, munito del certificato di agibilità in data 25/11/1985.

Ultimo titolo edilizio rilasciato per l'abitazione di cui al presente lotto 2 è pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria Prot n. 32253 del 03/12/2019 ed è stata depositata SCAGI di Agibilità avente prot. n. 2471 in data 27/01/2020.

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non risultano esserci vincoli e oneri condominiali in carico alla unità se non quelli derivanti dallo stato di diritto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità residenziale confina:

a NORD con Viale Della Vittoria;

a EST con stessa ditta;

a SUD con proprietà Genovesi, Aglietti, Spinozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a OVEST con proprietà Vegetti, Di Mattia, Laurenzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,85 m	2
BALCONE	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1977 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 338, Sub. 9 Categoria A2

DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
	4	338	9		A2	1	4,5	86 mq	371,85 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le superfici nette e lorde potrebbero subire delle variazioni in eccesso o in difetto a seguito del calcolo effettuato sia sulle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sia su misurazione eseguiti con ausilio delle planimetrie catastali e carteggio fornito dal Comune di Alba Adriatica rasterizzato.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Dalle planimetrie catastali estratte, risultano parti comuni dell'unità residenziale, il vano scala fino al secondo piano, il locale autoclave e lo spazio condominiale di accesso, ubicato al piano terra, posto a sud-est dell'edificio identificato con la p.lla 338 del fg. 4.

È inoltre in comune ai soli sub 8 e 9, il piccolo ingresso interposto tra il vano scala e gli ingressi esclusivi dei rispettivi sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto, è parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale, con esclusione dei due locali commerciali costituenti l'intero piano terra. Lo stesso edificio, si sviluppa su 4 piani fuori terra, ha struttura



portante in cemento armato, solaio di copertura a falde inclinate, tamponature esterne ed interne in laterizio. Tutti i piani sono serviti da una scala esterna in c.a. seppur priva di un impianto ascensore. Tutte le finiture sono di comune commercio e in sufficiente stato di manutenzione, Idem dicasi per gli impianti tecnologici. Non esistono posti auto se si esclude la modesta area condominiale esterna, in comune a tutte le unità, insufficiente per tale destinazione. L'ubicazione dell'edificio è centrale al nucleo abitativo primordiale di Alba Adriatica. La sua esposizione è libera sui 4 punti cardinali, seppur circondata da edifici di pari altezza. È in dotazione al condominio un impianto autoclave per l'erogazione dell'acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1977 al 10/08/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	27/05/1977	12481	2130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	25/06/1977	4752	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 900,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 697 del 04/03/1977, n. 1006 del 23/02/1978, n. 167 del 26/09/1979, munito del certificato di agibilità in data 25/11/1985.

Ultimo titolo edilizio rilasciato per l'abitazione di cui al presente lotto 3 è pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria Prot n. 32253 del 03/12/2019 ed è stata depositata SCAGI di Agibilità avente prot. n. 2471 in data 27/01/2020, salvo altri o variati.

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non risultano esserci vincoli e oneri condominiali in carico alla unità se non quelli derivanti dallo stato di diritto.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità residenziale confina:

a NORD con Viale Della Vittoria;

a EST con stessa ditta;

a SUD con proprietà Genovesi, Aglietti, Spinozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a OVEST con proprietà Vegetti, Di Mattia, Laurenzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,60 m	3
BALCONE	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'altezza media dell'abitazione risulta pari a ml 2,60

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1977 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 338, Sub. 10 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	338	10		A2	1	4	86 mq	330,53 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le superfici nette e lorde potrebbero subire delle variazioni in eccesso o in difetto a seguito del calcolo effettuato sia sulle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sia su misurazione eseguiti con ausilio



delle planimetrie catastali e carteggio fornito dal Comune di Alba Adriatica rasterizzato.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Dalle planimetrie catastali estratte, risultano parti comuni dell'unità residenziale, tutto il vano scala, il locale autoclave e lo spazio condominiale di accesso, ubicato al piano terra, posto a sud-est dell'edificio identificato con la p.lla 338 del fg. 4.

È inoltre in comune ai soli sub 10 e 11, il piccolo ingresso interposto tra il vano scala e gli ingressi esclusivi dei rispettivi sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto, è parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale, con esclusione dei due locali commerciali costituenti l'intero piano terra. Lo stesso edificio, si sviluppa su 4 piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato, solaio di copertura a falde inclinate, tamponature esterne ed interne in laterizio. Tutti i piani sono serviti da una scala esterna in c.a. seppur priva di un impianto ascensore. Tutte le finiture sono di comune commercio e in sufficiente stato di manutenzione, Idem dicasi per gli impianti tecnologici. Non esistono posti auto se si esclude la modesta area condominiale esterna, in comune a tutte le unità, insufficiente per tale destinazione. L'ubicazione dell'edificio è centrale al nucleo abitativo primordiale di Alba Adriatica. La sua esposizione è libera sui 4 punti cardinali, seppur circondata da edifici di pari altezza. È in dotazione al condominio un impianto autoclave per l'erogazione dell'acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 21/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1977 al 10/08/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	27/05/1977	12481	2130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	25/06/1977	4752	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

Trascrizioni

- **verbale di piugnoiramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 900,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 697 del 04/03/1977, n. 1006 del 23/02/1978, n. 167 del 26/09/1979, munito del certificato di agibilità in data 25/11/1985.

Ultimo titolo edilizio rilasciato per l'abitazione di cui al presente lotto 4 è pratica edilizia Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 265 del 02/04/1992. E' stato rilasciato il certificato di Abitabilità/Agibilità dal Sindaco del Comune di Alba Adriatica in data 13/04/1993.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non risultano esserci vincoli e oneri condominiali in carico alla unità se non quelli derivanti dallo stato di diritto.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità residenziale confina:

a NORD con Viale Della Vittoria;

a EST con proprietà Tavoni, Carusi, Pozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a SUD con proprietà Genovesi, Aglietti, Spinozzi salvo altri per tramite di spazio condominiale posto al piano terra;

a OVEST con stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	2,60
BALCONE	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'altezza media dell'abitazione risulta pari a ml 2,60



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1977 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 338, Sub. 11 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	338	11		A2	1	4	85 mq	330,53 €	3		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le superfici nette e lorde potrebbero subire delle variazioni in eccesso o in difetto a seguito del calcolo effettuato sia sulle misurazioni eseguite in fase di sopralluogo sia su misurazione eseguiti con ausilio delle planimetrie catastali e carteggio fornito dal Comune di Alba Adriatica rasterizzato.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Dalle planimetrie catastali estratte, risultano parti comuni dell'unità residenziale, tutto il vano scala, il locale autoclave e lo spazio condominiale di accesso, ubicato al piano terra, posto a sud-est dell'edificio identificato



con la p.lla 338 del fg. 4.

È inoltre in comune ai soli sub 10 e 11, il piccolo ingresso interposto tra il vano scala e gli ingressi esclusivi dei rispettivi sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto, è parte di un più ampio edificio a destinazione residenziale, con esclusione dei due locali commerciali costituenti l'intero piano terra. Lo stesso edificio, si sviluppa su 4 piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato, solaio di copertura a falde inclinate, tamponature esterne ed interne in laterizio. Tutti i piani sono serviti da una scala esterna in c.a. seppur priva di un impianto ascensore. Tutte le finiture sono di comune commercio e in sufficiente stato di manutenzione, Idem dicasi per gli impianti tecnologici. Non esistono posti auto se si esclude la modesta area condominiale esterna, in comune a tutte le unità, insufficiente per tale destinazione. L'ubicazione dell'edificio è centrale al nucleo abitativo primordiale di Alba Adriatica. La sua esposizione è libera sui 4 punti cardinali, seppur circondata da edifici di pari altezza. È in dotazione al condominio un impianto autoclave per l'erogazione dell'acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 25/07/1977 al 10/08/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	27/05/1977	12481	2130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri immobiliari di Teramo	25/06/1977	4752	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1



Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle suddette formalità, salvo effettivo calcolo in sede di predisposizione degli annotamenti, ammonta a circa euro 900,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

L'edificio è stato realizzato con Concessione di Costruzione n. 697 del 04/03/1977, n. 1006 del 23/02/1978, n. 167 del 26/09/1979, munito del certificato di agibilità in data 25/11/1985.

Ultimo titolo edilizio rilasciato per l'abitazione di cui al presente lotto 5 è pratica edilizia Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 265 del 02/04/1992. E' stato rilasciato il certificato di Abitabilità/Agibilità dal Sindaco del Comune di Alba Adriatica in data 13/04/1993.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale non risultano esserci vincoli e oneri condominiali in carico alla unità se non quelli derivanti dallo stato di diritto.

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.

Per il valore di stima infine, oltre all'esperienza dei sottoscritti CTU, si è fatto riferimento sia ai valori Omi forniti dall'A.E. sia al confronto con altre procedure esecutive per beni simili nella stessa via del territorio del Comune di Alba Adriatica.



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T
Il locale commerciale è ubicato su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Esso è posizionato al piano terra di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso e vetrine con accesso diretto da Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T	85,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 123.250,00	100,00%	€ 123.250,00
				Valore di stima:	€ 123.250,00

Valore di stima: € 123.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3600,00	€

Valore finale di stima: € 95.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno



tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 106.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2	88,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 106.200,00	100,00%	€ 106.200,00
				Valore di stima:	€ 106.200,00

Valore di stima: € 106.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 79.650,00 ed in cifra tonda € 80.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.800,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2	86,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 103.800,00	100,00%	€ 103.800,00
				Valore di stima:	€ 103.800,00

Valore di stima: € 103.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 77.850,00 ed in cifra tonda € 78.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3**
 L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 10, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3	84,50 mq	900,00 €/mq	€ 76.050,00	100,00%	€ 76.050,00
				Valore di stima:	€ 76.050,00



Valore di stima: € 76.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 57.037,50 ed in cifra tonda € 57.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3	84,50 mq	900,00 €/mq	€ 76.050,00	100,00%	€ 76.050,00
Valore di stima:					€ 76.050,00

Valore di stima: € 76.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 57.037,50 ed in cifra tonda € 57.000,00



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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 05/09/2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Geom. Carradori Giacomo

Geom. Valeriani Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Abitabilità edificio al 25.11.1985
- ✓ Urbanistica Lotto 1
- ✓ Urbanistica Lotto 2 e Lotto 3
- ✓ Urbanistica Lotto 4 e Lotto 5
- ✓ Visure Catastali ed Ipotecarie
- ✓ Contratti di Locazione Lotti nn. 2-3-4-5
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 1 e documentazione fotografica
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 2 e documentazione fotografica
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 3 e documentazione fotografica
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 4 e documentazione fotografica
- ✓ Planimetria Catastale Lotto 5 e documentazione fotografica
- ✓ Vista satellitare
- ✓ Stralcio P.R.G. su base catastale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T
Il locale commerciale è ubicato su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Esso è posizionato al piano terra di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso e vetrine con accesso diretto da Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli



comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3
L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica in zona di completamento B1 - Residenziale e Commerciale. Lo stesso ricade nel vigente Piano Regionale Paesistico in zona D - Trasformazione a Regime Ordinario e nel vigente Piano Territoriale Provincia di Teramo in zona B2 - Insediamenti residenziali.

Prezzo base d'asta: € 57.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È in completo abbandono e necessita assolutamente di una manutenzione straordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Il locale commerciale è ubicato su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Esso è posizionato al piano terra di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso e vetrine con accesso diretto da Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	88,50 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano secondo di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	84,50 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai		



	e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 338, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	84,50 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della presente valutazione, ha uno stato conservativo strutturale idoneo per la sua funzione. È occupato con regolare contratto di affitto da terze persone e necessiterà assolutamente di una manutenzione ordinaria di ripristino delle finiture con verifica di funzionamento e idoneità degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	L'unità residenziale è ubicata su Viale Della Vittoria della località turistica di Alba Adriatica a metà distanza tra il lungomare e la stazione ferroviaria. Essa è posizionata al piano terzo mansarda di un più ampio immobile ad uso prettamente residenziale, avente caratteristiche costruttive comuni (struttura in c.a., solai e tamponature in laterizio, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianti vetusti, ma funzionanti). Ha ingresso con accesso diretto su spazio comune dell'intero edificio a confine con Viale Della Vittoria, non ha disponibilità di parcheggi se non quelli comunali a pagamento ed è ampiamente servito da tutti i servizi grazie alla sua ubicazione centrale rispetto al nucleo abitativo di Alba Adriatica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 56, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528

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

Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 18/09/2023

Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 01/02/2013

Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152

Quota: 1/1

Importo: € 2.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 31/01/2013

N° repertorio: 14848/10019

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Teramo il 06/02/2015

Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Bompadre Stefano

Data: 05/02/2015

N° repertorio: 17181/11528

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

Iscritto a Teramo il 06/02/2015

Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Bompadre Stefano



Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529

Trascrizioni

- **verbale di piugnoiramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIALE VITTORIA N. 58, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 01/02/2013
Reg. gen. 1666 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 31/01/2013
N° repertorio: 14848/10019
- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1874 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17181/11528
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/02/2015
Reg. gen. 1884 - Reg. part. 193
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 600.000,00
Rogante: Bompadre Stefano
Data: 05/02/2015
N° repertorio: 17182/11529

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 18/09/2023
Reg. gen. 14942 - Reg. part. 10877
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

