
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	14

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	22
Lotto 2	24
Descrizione	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	25
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	25
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	25
Titolarità	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	26
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	26
Confini	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	26
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	26
Consistenza	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	26
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	27

Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	27
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	28
Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	28
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	29
Precisazioni.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	29
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	29
Stato conservativo	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	30
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	30
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	30
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	31
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	32
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	34
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	36
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	36
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	36
Lotto 3.....	38
Descrizione	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	39

Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	39
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	39
Titolarità	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	40
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	40
Confini	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	40
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	40
Consistenza	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	40
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	41
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	42
Dati Catastali	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	42
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	43
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	43
Stato conservativo	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	44
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	44
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	44
Stato di occupazione	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	44
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	44
Provenienze Ventennali	44

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	44
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	46
Formalità pregiudizievoli	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	48
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	49
Normativa urbanistica	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	50
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	50
Regolarità edilizia	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	50
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	50
Stima / Formazione lotti.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	55
Lotto 3	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2021 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	57
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1.....	60
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T	60
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	61
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T.....	63
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	63

INCARICO

All'udienza del 17/03/2022, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2022 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 Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con area cortilizia al p.terra, di un edificio a due piani, Piena proprietà 1/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Area cortilizia al p.terra annessa alla u.i. di cui al Bene 1, Piena proprietà 1/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

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

Vedasi Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

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

Vedasi Bene 1 - Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intesata a **** Omissis ****, a ovest con Strada pubblica.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intesata a **** Omissis ****, a ovest con Strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	107,90 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,80 m	1
Veranda	9,50 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	2,80 m	1
Balcone	16,20 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				132,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,07 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	31,00 mq	31,00 mq	0,18	5,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60
Dal 24/11/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.27
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 29, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 942 Categoria F1

		Superficie catastale 31 mq
--	--	----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60
Dal 24/11/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 942 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 06/12/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 942 Categoria F1 Superficie catastale 31 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	29	2		A2	1	6,5		453,19 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	29				AEUP		00.02.28 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono delle difformità relative al balcone del lato est con la chiusura mediante parete vetrata realizzando una veranda e ampliando il vano retro cucina, ampliato il vano porta del locale soggiorno/disimpegno. Pertanto dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento si dovrà effettuare l'aggiornamento dell'u.i. in oggetto, gli oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	942			F1		31			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	
40	942				AEUP		00.00.31 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Dalla U.I. in oggetto abitazione, del piano primo, mediante rampe di scala si accede al piano sottotetto con altezze ridotte min/max 0,30/2,00 mt. non facilmente praticabile, pertanto non censibile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

L'U.I. si presenta in uno stato conservativo discreto, con la pavimentazione in più parti riadattata, il vano retro cucina realizzato sul balcone aggettante è stato realizzato negli ultimi decenni, le caratteristiche di realizzo e di finitura sono caratteristiche degli anni '70.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Vedi Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

L'intero edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- le fondazioni sono continue;
- l'esposizione: Sud-Est, Sud-Ovest, in aderenza a Nord-Ovest, Nord-Est;
- le altezze interne utili: al P.T. delle abitazioni e di m. 3,18, gli accessori ripostigli-tettoia m. 2,75-2,40, il wc m. 2,00; al P.1 l'abitazione è di m. 2,80;
- le strutture verticali portanti sono in muratura di mattoni pieni, in parte doppio UNI; gli accessori al p.T posti nell'area cortilizia sono in parte in muratura di mattoni pieni e in parte con profilati di ferro.
- i solai in latero cemento; il wc esterno al p.T. ha una soletta in c.a.;
- la copertura dell'edificio principale è a due falde il solaio è con travi e travicelli di legno;
- il manto di copertura in tegole in laterizio, gli accessori al p.T. sono con manto in lastre di eternit;
- le pareti interne divisorie sono in mattoni di laterizio forati, intonacate e tinteggiate sulle due facciate;
- le pavimentazione interna al p. terra con piastrelle in gres, listoni cm 60x17, al p, primo piastrelle in monocottura;
- gli infissi esterni e i portoncini d'ingresso sono in legno, al P.T. non blindato, al P.1 blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato; le finestre al p.T. sono in profilato di legno con doppio vetro e tapparelle in plastica, al p.1 sono in profilato in legno come anche le persiane su via Mazzini, mentre quelle sul lato opposto sono in profilato di pvc e tapparelle in plastica, con doppio vetro; la vetrata posta sul balcone del lato sud-est al p.1 è in profilato di alluminio con doppio vetro;
- le scale che conducono al p.1 sono rivestite con lastre di marmo di trani;

Gli alloggi al p.T. sono stati di recente ristrutturati, riammodernati nella distribuzione e nelle finiture, con il rifacimento del bagno del Lotto 2.

Gli impianti elettrici, idrici, termici, le caldaie, dei tre alloggi sono tutti funzionanti, da revisionare in caso di aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario, vi sono termosifoni in ghisa in entrambi i piani;

I tre alloggi hanno ciascuno un' area cortilizia, quelle al p. T. ci si accede attraversando gli alloggi, mentre quella a disposizione del p.1 permette l'accesso al piano da via Mazzini, tutte risultano pavimentate; La soffitta è accessibile dalla scala esterna, accessorio annesso al p.1;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Vedi Bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

L'immobile è occupato dall' esecutato e dai suoi familiari.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

L'immobile è occupato dall' esecutato e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1957 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Antecedente il 1957			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/1957	0000	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				0000	0000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				0000	0000
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	02/10/2008	16819	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Giulianova	25/07/2007	343	52
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Campitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AeD Giulianova	16/11/2006	2087	
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020	7688	4572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/04/2020	8299	5917
		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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	02/10/2008	16819	10276
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AeE Giulianova	25/07/2007	343	52
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Campitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AeD Giulianova	16/11/2006	2087	
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020	7688	4572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AeE Teramo	24/04/2020	8299	5917
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota già depositata il 20/05/2022 che di seguito si riporta in estratto, relativa alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali:

- che, relativamente alle operazioni condotte in loco, sulla base delle notizie reperite ed esaminato la documentazione depositata nel fascicolo telematico da parte dell' avvocato Romito Liborio in data 30/03/2022, "istanza di riduzione di pignoramento", e dell'avvocato Ciro Iaconi in data 01/05/2022, "ricorso in opposizione ex art. 619 c.p.c.", chiedendo la sospensione della procedura esecutiva per conto di uno degli esecutati Sig. Berrè Gianfranco; entrambe le istanze motivano la sussistenza di un decreto di usucapione, Tribunale di Teramo, RGCC n. 200238/2021, sentenza n. 440/2016, atto non trascritto;
- inoltre l' Avv. Romito Liborio nella stessa data depositava la comunicazione della Cerved Credit Management "la liberatoria degli obblighi contrattuali nei confronti della Berrè Miranda e Nardi Romano, in riferimento al contratto n. TRD-00005F1000000072600442-7260442 - Pratica 168121 - NDG 66502502, acquistato da UniCredit spa in data 28/02/2014 da parte della mandante Danubio srl " dell'avvenuto pagamento della somma di € 17.500,00 ad estinzione del debito; tale percorso non si è concluso con la cancellazione delle relative iscrizioni e trascrizioni sull' immobile;
- che, in data 24.05.2013, R.G. n.2268/13, in forza di decreto ingiuntivo n.1014/13, pronunciato dal Tribunale di

Teramo, la società creditrice Unicredit Spa in data 30.05.2013 ha iscritto ipoteca giudiziale, registro generale n.7178, registro particolare n.859, nei confronti di :

- * della sig.ra Berrè Miranda, foglio 40, p.lla 29 sub 1 (A/2 piano T) e sub 2 (A/2 Piano 1), per la quota di 1/2;
- che, in data 28/04/2014, rep. N. 2038 il Tribunale di Teramo emetteva Verbale di Pignoramento, trascritto in data 28/05/2014 r.p. 4332, r.g. 5836, sui beni della sig.ra Berrè Miranda, foglio 40, p.lla 29 sub 1 (A/2 piano T) per la quota di ½, e sub 2 (A/2 Piano 1) per la quota di 1/1;
- che, in data 05/12/2017 prot. TE0073950, la p.lla 29 sub 1 è stata soppressa, generando la p.lla 29 sub 3 e p.lla 946, graffate, (A/2 - p.T) e p.lla 942 (A.U. - p.T);
- che, in data 01/05/2020 prot. TE0029772, si apportavano variazioni catastali dove la p.lla 29 sub 3 si sopprime, originando la p.lla 29 sub 4 e p.lla 943 sub 1 graffate, (A/2 - p.T), e la p.lla 29 sub 5 annessi nella corte esclusiva; alla stessa data si varia la p.lla 29 sub 2, per esatta individuazione planimetrica;
- che, in data 13/07/2020 si sottoscriveva l'accettazione tacita di eredità in successione alla sig.ra Rossi Franceschina, per testamento olografo, trascritta il 24/07/2020 r.g. 8298, r.p. 5917;
- che, in data 13/07/2020, gli esecutati sig.ri Berrè Gianfranco e Miranda hanno stipulato atto di transazione Notaio Giovanni De Rosa, trascritta il 24/07/2020 rep. 7688/4572, r.g. 8299, r.p. 5917, nel quale le parti si assegnavano i rispettivi beni siti in Comune di Roseto degli Abruzzi, via Mazzini:
 - al Sig. Berrè Gianfranco, foglio 40, p.lla 29 sub 4 e p.lla 943 sub 1, graffate, e la particella sub 5, proprietario 1/1;
 - alla sig.ra Berrè Miranda, foglio 40, p.lla 29 sub 2 e p.lla 942, proprietaria 1/1;

Nota: All'art.6 di detto atto di transazione, in riferimento alle seguenti formalità:

-Ipoteca giudiziale, iscritta a Teramo in data 30.05.2013, n.7178/859, per l'importo capitale di € 37.139,67 e un totale di € 52.000,00, in favore di UNICREDIT S.p.a. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 24.05.2013, rep. 987;

-Pignoramento immobiliare (procedura esecutiva n.182/2014), trascritto a Teramo in data 28.05.2014, n.5839/4332 in favore di UNICREDIT S.p.a. .

La Signora Berrè Miranda dichiarava che le predette formalità si riferivano ad un debito ormai integralmente estinto, e pertanto puramente cartolare, esibendo lettera di quietanza rilasciata dal creditore in data 18.01.2019, e si obbligava a sua cura e spese alle cancellazioni. Dette formalità ad oggi non risultano cancellate. ?che, in data 02/08/2021 rep. n. 1899 con Verbale di pignoramento del Tribunale di Teramo, trascritto il 06/10/2021 r.g. 15520, r.p. 11497, gravante sui seguenti beni :

- foglio 40, p.lla 29 sub 4 e p.lla 943 sub 1, graffate, e la sub 5, del Sig. Berrè Gianfranco proprietario 1/2;
- foglio 40, p.lla 29 sub 2 e p.lla 942, della sig.ra Berrè Miranda, proprietaria 1/1;

RIEPILOGO:

il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

1) La posizione debitoria nascente dal decreto ingiuntivo n.1014/13, pronunciato dal tribunale di Teramo in data 24.05.2013, R.G. n. 2268/13 e dal quale deriva l'iscrizione ipotecaria, a parere dello scrivente risulta sanata (si allega bonifico di pagamento e liberatoria della Cerved Credit Management SPA , mandataria della Unicredit Spa) - (all. 11), detta formalità ad oggi non risulta cancellata.

2) la stessa iscrizione ipotecaria sopra citata, risulta in contrasto in quanto:

- a) sulla parte di fabbricato al piano terra di proprietà del Sig. Berrè Gianfranco per la sussistenza di un decreto di usucapione, Tribunale di Teramo, RGCC n. 200238/2021, sentenza n. 440/2016, atto non trascritto;
- b) l'ipoteca del 2013 è iscritta sulla quota di proprietà della sig.ra Berrè Miranda pari ad ½ (vedasi all. 2), e non sulla quota di ½ del sig. Berrè Gianfranco, considerato che lo stesso non ha sottoscritto nessun impegno con la Unicredit Spa;
- c) il pignoramento del 2014 viene eseguito sulle quote della sig.ra Berrè Miranda pari ad ½ e 1/1, (vedasi all. 3), e non si citano le quote del sig. Berrè Gianfranco;
- d) nel pignoramento, del Tribunale di Teramo rep. 1899 del 02/08/2021, si vincolano:
 - la quota di proprietà pari a 1/1 della Berrè Miranda sui beni foglio 40 p.lla 29 sub 2, p.lla 29 sub 5 – p.lla 942 sub 1 graffate (A/2 P.T-1);
 - la quota di proprietà pari a 1/2 della Berrè Gianfranco sui beni foglio 40 p.lla 29 sub 5, p.lla 29 sub 4 – p.lla

943 sub 1 graffate (A/2 P.T); le quote pignorate non coincidono con le quote iscritte nell'ipoteca di cui al punto 2b) e nemmeno con le quote assegnate reciprocamente dai germani Berrè Miranda e Gianfranco con l' Atto di transazione del notaio De Rosa del 13/07/2020;

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali BENE 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Vedi Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n. 379/1989 (a) Costruzione di annessi al cortile "Rip e wc"; b) realizzazione di ripostiglio al sottoscala; c) retro-cucina; d) realizzazione di locale al p. primo in vetro ed alluminio; e) sopraelevazione della scala esterna con ulteriore rampa sino al soffitto; modifiche aperture al p. terra e recinzione); per le opere di modifica al p.T. è stato rilasciato il PdC n. 163 del 27/10/2017 dal Comune di Roseto d. A., i lavori sono in corso di ultimazione mediante proroga dei termini presentata il 16/09/2020 di altri tre anni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le U.I. in oggetto presentano le seguenti difformità:

- al p. primo ampliamento del locale retro cucina per lo spostamento della porta che collega alla veranda/balcone; ampliamento mediante la traslazione dell' apertura tra disimpegno e il soggiorno.

Le opere sono sanabili presentando richiesta al Comune di Roseto d. A. pagando un onere pari € 516,00 oltre ad altri diritti e bolli, a carico dell'aggiudicatario;

Gli impianti dovranno essere revisionati in caso di aggiudicazione, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

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

Vedi Bene 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedi Bene 1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Tettoia con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedasi Bene 1 - Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedasi Bene 1 - Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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 1/2)

Il sig. Berre' Gianfranco con atto di transazione del 2020 ne diviene titolare.
Vedasi nota allegata sulla evoluzione dei dati catastali e ipocatastali.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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 1/2)

Il sig. Berre' Gianfranco con atto di transazione del 2020 ne diviene titolare.
Vedasi nota allegata sulla evoluzione dei dati catastali e ipocatastali.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intestata a **** Omissis ****, e stessa ditta, a ovest con Strada pubblica.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intestata a **** Omissis ****, e stessa ditta, a ovest con Strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,76 mq	65,20 mq	1,00	65,20 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,20 mq		

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	12,28 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	3,18 m	T
Area	21,00 mq	21,00 mq	0,18	3,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,28 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60
Dal 24/11/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.27
Dal 13/07/2020 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 29, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 522,91 Piano T Graffato 943 sub 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1957 al 06/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità Area urbana Superficie (ha are ca) 00.02.28
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 942 Qualità Area urbana Superficie (ha are ca) 00.00.31
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 942 Categoria F1 Superficie catastale 31 mq
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 29, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 453,19 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	29	4		A2	1	7,5		522,91 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	29				AEUP		00.02.28 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il P.T. risulta frazionato in due mini alloggi come da titoli edilizi indicati nel capitolo regolarità urbanistica. Pertanto dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento si dovrà effettuare l'aggiornamento al catasto urbano dell'u.i. in oggetto, gli oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	29	5		C2	2	16		71,89 €	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	
40	29				AEUP		00.02.28 mq				

Corrispondenza catastale

Vedi Bene n. 3

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L' U.I. del piano terra mini alloggio è stato costituito dal frazionamento dell'alloggio preesistente.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Dalla U.I. in oggetto abitazione, del piano terra, è stata costituita dal frazionamento dell'alloggio preesistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di recenti lavori di ristrutturazione.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Vedi Bene 1

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Vedi Bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Campitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AeD Giulianova	16/11/2006	2087			
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AeD Teramo	02/10/2008	16819	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AeD Giulianova	25/07/2007	343	52		
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2020 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020	7688	4572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/04/2020	8299	5917
		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.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio dott. Campitelli				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		AeD Giulianova	16/11/2006	2087		
		Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
AdE Teramo	02/10/2008			16819	10276	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
AdE Giulianova	25/07/2007			343	52	
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****			Accettazione tacita di eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 13/07/2020 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Transazione		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020			7688	4572	
Trascrizione						

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/04/2020	8299	5917
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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 06/10/2021

Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497

Quota: 1/1

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

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

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali BENE 1.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 30/05/2013

Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859

Quota: 1/1

Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.179,67

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/05/2013

N° repertorio: 987

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.la 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 28/05/2014

Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 06/10/2021

Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497

Quota: 1/1

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

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

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali BENE 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedi Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedi Bene n. 1

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedi Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedi Bene n. 1

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Tettoia ad uso wc con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedasi Bene 1 - Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedasi Bene 1 - Nota nel Capitolo Formalità Pregiudizievoli

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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 1/2)

Il sig. Berre' Gianfranco con atto di transazione del 2020 ne diviene titolare.
Vedasi nota allegata sulla evoluzione dei dati catastali e ipocatastali.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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 1/2)

Il sig. Berre' Gianfranco con atto di transazione del 2020 ne diviene titolare.
Vedasi nota allegata sulla evoluzione dei dati catastali e ipocatastali.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intesata a **** Omissis ****, e stessa ditta, a ovest con Strada pubblica.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

A nord confina in gran parte con la p.lla 27 intestata a **** Omissis ****, a est con la p.lla 31 intestata **** Omissis ****, a sud con la p.lla 772 intesata a **** Omissis ****, e stessa ditta, a ovest con Strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	3,40 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,00 m	T
Area	52,40 mq	52,40 mq	0,18	9,43 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60
Dal 24/11/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.27
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 29, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 942 Categoria F1 Superficie catastale 31 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60
Dal 24/11/2017 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.27
Dal 13/07/2020 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 29, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 16 mq Rendita € 71,89 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	29	4		A2	1	7,5		522,91 €	T	p.lla 943 sub 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	
40	29				ENTE URBANO		00.02.27 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedasi Bene 3.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	29	5		C2	2	16		71,89 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
40	29				AEUP		00.02.28 mq				

Corrispondenza catastale

Vedasi Bene 3.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L' U.I. del piano terra mini alloggio è stato costituito dal frazionamento dell'alloggio preesistente.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L' U.I. del piano terra mini alloggio è stato costituito dal frazionamento dell'alloggio preesistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di un recenti lavori di ristrutturazione.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di un recenti lavori di ristrutturazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Vedi Bene 1

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Vedi Bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Dal 30/06/1987 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	02/10/2008	16819	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Giulianova	25/07/2007	343	52		
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Campitelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AeD Giulianova	16/11/2006	2087	
Dal 13/07/2020 al 05/11/2022	**** Omissis ****	Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020	7688	4572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/04/2020	8299	5917
		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.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 25/09/2006	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Campitelli			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AeD Giulianova	16/11/2006	2087	
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	02/10/2008	16819	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Giulianova	25/07/2007	343	52
Dal 25/09/2006 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/07/2020	8298	5916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2020 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Transazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. De Rosa Giovanni	13/07/2020	7688	4572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	24/04/2020	8299	5917
		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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

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

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali BENE 1.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali BENE 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedi Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedi Bene n. 1

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

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

Vedi Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedi Bene n. 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1
Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con area cortilizia al p.terra, di un edificio a due piani, Piena proprietà 1/1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 211.312,00
Trattasi di immobili situati in una zona centrale della città di Roseto degli Abruzzi. Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui gli immobili sono ubicati, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, 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.
Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate che si occupano di compravendite della zona in oggetto, valori opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T
Area cortilizia al p.terra annessa alla u.i. di cui al Bene 1, Piena proprietà 1/1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 942, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 942, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.928,00
Vedi Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1	132,07 mq	1.600,00 €/mq	€ 211.312,00	100,00%	€ 211.312,00
Bene N° 2 - Area urbana	5,58 mq	1.600,00 €/mq	€ 8.928,00	100,00%	€ 8.928,00

Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T					
				Valore di stima:	€ 220.240,00

Valore di stima: € 220.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	516,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 160.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
 Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 52.160,00
 Vedi Bene 1
- Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
 Tettoia con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 14.624,00
 Vedi Bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini,	65,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 104.320,00	50,00%	€ 52.160,00

107, piano T					
Bene N° 4 - Tettoia Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	18,28 mq	1.600,00 €/mq	€ 29.248,00	50,00%	€ 14.624,00
				Valore di stima:	€ 66.784,00

Valore di stima: € 66.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	12,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.lla 943 sub 1 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 59.200,00
Vedi Bene n. 1
- Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Tettoia ad uso wc con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 10.904,00
Vedi Bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini,	74,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 118.400,00	50,00%	€ 59.200,00

107, piano T					
Bene N° 6 - Tettoia Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T	13,63 mq	1.600,00 €/mq	€ 21.808,00	50,00%	€ 10.904,00
				Valore di stima:	€ 70.104,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	12,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.000,00

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 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1
Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con area cortilizia al p.terra, di un edificio a due piani, Piena proprietà 1/1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T
Area cortilizia al p.terra annessa alla u.i. di cui al Bene 1, Piena proprietà 1/1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 942, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 942, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 160.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Tettoia con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 - Ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.lla 943 sub 1 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 -
Ristrutturazione.

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T
Tettoia ad uso wc con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 40, Part.
29, Qualità AEUP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roseto d. A. in Zona B2 -
Ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 40, Part. 29, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 40, Part. 29, Qualità AEUP	Superficie	132,07 mq
Stato conservativo:	L'U.I. si presenta in uno stato conservativo discreto, con la pavimentazione in più parti riadattata, il vano retro cucina realizzato sul balcone aggettante è stato realizzato negli ultimi decenni, le caratteristiche di realizzo e di finitura sono caratteristiche degli anni '70.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con area cortilizia al p.terra, di un edificio a due piani, Piena proprietà 1/1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall' esecutato e dai suoi familiari.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 105, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 40, Part. 942, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 40, Part. 942, Qualità AEUP	Superficie	5,58 mq
Stato conservativo:	Vedi Bene 1.		
Descrizione:	Area cortilizia al p.terra annessa alla u.i. di cui al Bene 1, Piena proprietà 1/1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall' esecutato e dai suoi familiari.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP	Superficie	65,20 mq
Stato conservativo:	L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di recenti lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..		

Bene N° 4 - Tettoia			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP	Superficie	18,28 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Tettoia con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.lla 943	Superficie	74,00 mq

	sub 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità ENTE URBANO		
Stato conservativo:	L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di un recenti lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..		

Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via G. Mazzini, 107, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 29, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 29, Qualità AEUP	Superficie	13,63 mq
Stato conservativo:	L'U.I. si presenta in buono stato conservativo a seguito di un recenti lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	Tettoia ad uso wc con area cortilizia, quota di proprietà in vendita 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da terzi e dai suoi familiari, titolari dell'u.i..		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 105, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.179,67

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/05/2013

N° repertorio: 987

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 28/05/2014

Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 06/10/2021

Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497

Quota: 1/1

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

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

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 30/05/2013

Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859

Quota: 1/1

Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.179,67

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/05/2013

N° repertorio: 987

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e sub 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 37.179,67
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 24/05/2013
N° repertorio: 987
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 28/05/2014
Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.
- **Verbali di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 06/10/2021
Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA G. MAZZINI, 107, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/05/2013
Reg. gen. 7178 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 37.179,67

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 24/05/2013

N° repertorio: 987

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali. ex F. 40 p.lla 29 sub 1 e 2 per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 28/05/2014

Reg. gen. 5836 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.

- **Verbali di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 06/10/2021

Reg. gen. 15520 - Reg. part. 11497

Quota: 1/1

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

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

Note: Vedasi nota allegata relativamente alla evoluzione dei documenti catastali e ipocatastali.