

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.

promossa da

Cherry Bank S.p.a.

Codice fiscale: 04147080289

Via San Marco 11

35100 - Padova (PD)

contro

Passalacqua Ada

Codice fiscale: PSSDAA58E46B515K

Contrada Saccoccia 9

64100 - Teramo (TE)

Nata a Campli il 06/05/1958



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	12



Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto.....	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.400,00	21



INCARICO

In data 12/09/2024, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 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 Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

L'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di due piani fuori terra più un piano terra - sottostrada, con la facciata sud completamente aperta - che ospita fondaci e posti auto. E' situato nell'agglomerato di C.da Saccoccia nella frazione di S. Atto in provincia di Teramo.

Il bene in esecuzione è un appartamento per civile abitazione al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi a livello.

L'edificio è in una zona edificata satura nelle frazioni: si trova all'interno del nucleo di C.da Saccoccia, ma non sono presenti nelle vicinanze servizi essenziali, se non nella frazione di San Nicolò al Tordino e nel Comune di Bellante, dai quali il bene in esecuzione è equidistante (circa 1 Km). L'ospedale Mazzini di Teramo dista circa 10 Km, la scuola secondaria di primo grado di San Nicolò circa 3,5 Km.

I collegamenti stradali sono discreti: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 600 m dalla ss 80 e a circa 1,5 Km dall'accesso della superstrada Teramo - mare.

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 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Si tratta di un fondaco al piano terra/primo sottostrada.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Si tratta di un posto auto coperto con ingresso sulla facciata aperta al piano terra/primo sottostrada.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: PSSDAA58E46B515K
Contrada Saccoccia 9
64100 - Teramo (TE)
Nata a Campli il 06/05/1958

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: PSSDAA58E46B515K
Contrada Saccoccia 9
64100 - Teramo (TE)
Nata a Campli il 06/05/1958

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: PSSDAA58E46B515K
Contrada Saccoccia 9
64100 - Teramo (TE)
Nata a Campli il 06/05/1958

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

- Passalacqua Ada (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il bene confina con vano scala, spazi comuni, proprietà Fabiocchi, salvo altri e/o aventi causa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il bene confina con vano scala, spazi comuni, proprietà Fabiocchi, salvo altri e/o aventi causa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il bene confina con vano scala, spazi comuni, proprietà Fabiocchi, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1985 al 01/01/1992	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 10/05/2016	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 10/05/2016 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 05/05/2021 al 12/07/2021	###Passalacqua Ada nata a Campoli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33



		Piano T - 1
Dal 12/07/2021 al 06/11/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 383,47 Piano 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1985 al 01/01/1992	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 10/05/2016	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 10/05/2016 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 05/05/2021 al 12/07/2021	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 12/07/2021 al 06/11/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 36,00 Piano T

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1985 al 01/01/1992	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 6 vani
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 10/05/2016	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 413, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 10/05/2016 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 05/05/2021 al 12/07/2021	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 418,33 Piano T - 1
Dal 12/07/2021 al 06/11/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 414, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 26,44 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	414	9	2	A2	2	5,5	105 mq	383,47 €	1	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	414	10	2	C2	2	17 mq	20 mq	36 €	T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	414	10	2	C2	2	17 mq	20 mq	36 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO**

Sono beni comuni il vano scala, il corridoio di accesso ai fondaci al piano terra e il passaggio comune al piano terra come da planimetria catastale allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1985 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SCCPTR46R10C169P	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Angeloni	16/07/1985	58068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	29/07/1985	6130	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/05/2021 al 25/10/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: PSSDAA58E46B515K	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giovanni Battista Bracone	05/05/2021			135906	46141
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR II Teramo	12/05/2021			7338	5303
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;



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1985 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SCCPTR46R10C169P	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Angeloni	16/07/1985	58068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	29/07/1985	6130	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2021 al 25/10/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: PSSDAA58E46B515K	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Battista Bracone	05/05/2021	135906	46141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	12/05/2021	7338	5303
		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;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1985 al 05/05/2021	###Scocchia Pietro nato a Castelli (TE) il 10/10/1946### proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: SCCPTR46R10C169P	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Angeloni	16/07/1985	58068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	29/07/1985	6130	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/05/2021 al 25/10/2024	###Passalacqua Ada nata a Campli il 06/05/1958### proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: PSSDAA58E46B515K	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giovanni Battista Bracone	05/05/2021	135906	46141	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR II Teramo	12/05/2021	7338	5303	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 09/05/2023
Reg. gen. 7725 - Reg. part. 681
Importo: € 40.000,00
A favore di SILF SPA
Contro Passalacqua Ada
Capitale: € 35.239,64
Data: 15/11/2007
N° repertorio: 1162

Trascrizioni

- Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 24/11/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 13679
A favore di Cherry Bank S.p.a.
Contro Passalacqua Ada



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 09/05/2023
Reg. gen. 7725 - Reg. part. 681
Importo: € 40.000,00
A favore di SILF SPA
Contro Passalacqua Ada
Capitale: € 35.239,64
Data: 15/11/2007
N° repertorio: 1162

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 24/11/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 13679
A favore di Cherry Bank S.p.a.
Contro Passalacqua Ada

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 09/05/2023
Reg. gen. 7725 - Reg. part. 681
Importo: € 40.000,00
A favore di SILF SPA
Contro Passalacqua Ada
Capitale: € 35.239,64
Data: 15/11/2007
N° repertorio: 1162

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 24/11/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 13679
A favore di Cherry Bank S.p.a.
Contro Passalacqua Ada



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il bene ricade al 100% in zona B1F secondo il PRG vigente.

ART. VII.8 - ZONE B1F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 1,3 mc/mq.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

$V_l = 0,5$

$H_{max} = 10,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$

$R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, all'interno della stessa frazione.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

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.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esecuzione è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 11/12/1975 e 14/02/1976 prot. 27823.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esecuzione è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 11/12/1975 e 14/02/1976 prot. 27823.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA SACCOCCIA LOCALITÀ S. ATTO

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esecuzione è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 11/12/1975 e 14/02/1976 prot. 27823.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto
L'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di due piani fuori terra più un piano terra - sottostrada, con la facciata sud completamente aperta - che ospita fondaci e posti auto. E' situato nell'agglomerato di C.da Saccoccia nella frazione di S. Atto in provincia di Teramo. Il bene in esecuzione è un appartamento per civile abitazione al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi a livello. L'edificio è in una zona edificata satura nelle frazioni: si trova all'interno del nucleo di C.da Saccoccia, ma non sono presenti nelle vicinanze servizi essenziali, se non nella frazione di San Nicolò al Tordino e nel Comune di Bellante, dai quali il bene in esecuzione è equidistante (circa 1 Km). L'ospedale Mazzini di Teramo dista circa 10 Km, la scuola secondaria di primo grado di San Nicolò circa 3,5 Km. I collegamenti stradali sono discreti: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 600 m dalla ss 80 e a circa 1,5 Km dall'accesso della superstrada Teramo - mare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.000,00
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto
Si tratta di un fondaco al piano terra/primo sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 320,00
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto
Si tratta di un posto auto coperto con ingresso sulla facciata aperta al piano terra/primo sottostrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 128,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	105,00 mq	400,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
Bene N° 2 - Cantina Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	4,00 mq	80,00 €/mq	€ 320,00	100,00%	€ 320,00
Bene N° 3 - Posto auto Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto	3,20 mq	40,00 €/mq	€ 128,00	100,00%	€ 128,00
				Valore di stima:	€ 42.448,00

Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.

	<p>Zona: S. Atto Prezzo: € 58.000 Totale mq: 101 mq Categoria catastale: A2 Locali: 4 Bagni: 1 Stato conservazione: Buono Classe energetica: G Piano: 2 Piani totali: 2 Riscaldamento: Autonomo Ascensore: No Barriere Arch.: No Pertinenze: Cantina</p>
---	---





Zona: S. Atto
Prezzo: € 65.000
Totale mq: 120 mq
Categoria catastale: A2
Locali: 4
Bagni: 2
Stato conservazione: Buono
Classe energetica: in fase di richiesta
Piano: 2
Piani totali: 2
Riscaldamento: autonomo
Ascensore: No
Barriere Arch.: No
Pertinenze: Cantina, posto auto coperto

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione gli appartamenti in località S. Atto per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$V_m = C \times V \times K$ dove K è il coefficiente unico

Vm (mercato) €/mq Imm 1	580,00
--------------------------------	---------------

Vm (mercato) €/mq Imm 2	542,00
--------------------------------	---------------

Da cui:

Vm (mercato) medio	561,00
---------------------------	---------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	105
Categoria catastale	A2
Piano	1 (2)
Finiture	Discreto
Conservazione	Discreto
Locali	4
Servizi	1
Ascensore	No

α1: piano	0,90
α2: finiture	0,70
α3: conservazione	0,70
α4: servizi	0,70
α5: ascensore	0,50
α6: vetustà	0,50
α7: ubicazione	0,50
α8: salubrità	0,90
α9: incidenza condominiale	0,90



α10: possibilità parcheggio	0,90
------------------------------------	------

K: coefficiente unico	0,72
------------------------------	------

Il valore del **Lotto unico** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: $V = C \times V_m \times K = 105 \times 561 \times 0,72 =$

€ 42.411,60 + € 448 = € 42.859,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

€ 36.430,66 approssimato € **36.400,00**

Valore finale di stima: € 36.400,00

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

Teramo, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto

L'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di due piani fuori terra più un piano terra - sottostrada, con la facciata sud completamente aperta - che ospita fondaci e posti auto. E' situato nell'agglomerato di C.da Saccoccia nella frazione di S. Atto in provincia di Teramo. Il bene in esecuzione è un appartamento per civile abitazione al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi a livello. L'edificio è in una zona edificata satura nelle frazioni: si trova all'interno del nucleo di C.da Saccoccia, ma non sono presenti nelle vicinanze servizi essenziali, se non nella frazione di San Nicolò al Tordino e nel Comune di Bellante, dai quali il bene in esecuzione è equidistante (circa 1 Km). L'ospedale Mazzini di Teramo dista circa 10 Km, la scuola secondaria di primo grado di San Nicolò circa 3,5 Km. I collegamenti stradali sono discreti: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 600 m dalla ss 80 e a circa 1,5 Km dall'accesso della superstrada Teramo - mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade al 100% in zona B1F secondo il PRG vigente. ART. VII.8 - ZONE B1F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI (c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: - If = 1,3 mc/mq. distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. VI = 0,5 Hmax = 10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50 Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento un tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, all'interno della stessa frazione. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto

Si tratta di un fondaco al piano terra/primo sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto

Si tratta di un posto auto coperto con ingresso sulla facciata aperta al piano terra/primo sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 36.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	105,00 mq
Descrizione:	L'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di due piani fuori terra più un piano terra - sottostrada, con la facciata sud completamente aperta - che ospita fondaci e posti auto. E' situato nell'agglomerato di C.da Saccoccia nella frazione di S. Atto in provincia di Teramo. Il bene in esecuzione è un appartamento per civile abitazione al piano primo, distinto con il numero interno 2 (due), è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi a livello. L'edificio è in una zona edificata satura nelle frazioni: si trova all'interno del nucleo di C.da Saccoccia, ma non sono presenti nelle vicinanze servizi essenziali, se non nella frazione di San Nicolò al Tordino e nel Comune di Bellante, dai quali il bene in esecuzione è equidistante (circa 1 Km). L'ospedale Mazzini di Teramo dista circa 10 Km, la scuola secondaria di primo grado di San Nicolò circa 3,5 Km. I collegamenti stradali sono discreti: oltre ad essere servito da strade comunali, l'edificio si trova a circa 600 m dalla ss 80 e a circa 1,5 Km dall'accesso della superstrada Teramo - mare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	4,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un fondaco al piano terra/primo sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Saccoccia località S. Atto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 414, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	3,20 mq
Descrizione:	Si tratta di un posto auto coperto con ingresso sulla facciata aperta al piano terra/primo sottostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice insieme al figlio #Oliva Igor#		

