

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2019 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>LOTTO N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza .....	4
<b>LOTTO N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza .....	4
<b>LOTTO N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini.....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	21
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2019 del R.G.E.....	36
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.250,00</b> .....	36
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.975,00</b> .....	36
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 23.975,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza.....	40

## INCARICO

---

All'udienza del 25/03/2024, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza
- **LOTTO N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza
- **LOTTO N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza

## DESCRIZIONE

---

### **LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione, costituito da n.3 subalterni (sub.1-2-5), disposto su due livelli e ricadente all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva.

Il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale (in quanto riguarda la parzialmente la situazione assentita - vedi dettaglio nella sezione dedicata alla regolarità edilizia), genera una consistenza complessiva lorda a mq.186 circa, oltre a balconi e un'area esterna ad uso esclusivo al subalterno n.1. (vedi dettaglio nella sezione dedicata alla consistenza immobiliare).

Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi.

Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

### **LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva.

Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone.

Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi.

Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

### **LOTTO N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA**

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva.

Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone.

Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi.

Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 03/01/2019;
- pignoramento immobiliare del 10/06/2019;
- istanza di vendita del 30/08/2019;
- nota di trascrizione pignoramento del 11/07/2019 r.p.7139;
- certificazione notarile del 22/10/2019 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Benevento.

---

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### CONFINI

---

Il compendio immobiliare di al seguente Lotto risulta confinante in giro catastalmente con le seguenti unità immobiliari.

Subalterno n.1:

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8 o aventi causa;
- Sub.11 B.C.N.C. ai sub.1 o aventi causa;
- particella n.3117 qualità Ente Urbano privo di intestazione, o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

Subalterno n.2:

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8 o aventi causa;
- Sub.11 B.C.N.C. ai sub.1 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

Subalterno n.5:

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8 o aventi causa;
- Sub.11 B.C.N.C. ai sub.1 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub.1	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	T-1
Abitazione sub.2	26,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	0,00 m	T
Abitazione sub.5	26,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	0,00 m	1
Balcone sub.1	36,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	T-1
Balcone sub.2	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
Balcone sub.5	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Area esterna ad uso esclusivo del sub.1	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,50 mq</b>		

Si specifica che le superfici sono state calcolate sulla base dello stato assentito e pertanto non sono state ricomprese le opere realizzate in abuso tra cui gli aumenti di volumi annessi alle abitazioni.

Inoltre per quanto riguarda l'area esterna la stessa, la cui superficie è stata calcolata sulla della documentazione catastale agli atti, risulta di fatto non identificabile sul posto in quanto non presente materialmente il confine tra il sub.1 e la particella n.3117.

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1687, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 01/01/1989 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1687, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 206,58 Piano T
Dal 01/01/1989 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1687, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 637,82 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1687	1		A2	2	6,5vani	127 mq	637,82 €	T-1		
	10	1687	2		A2	1	2,5vani	38 mq	206,58 €	T		
	10	1687	5		A3	1	2,5vani	38 mq	206,58 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di riferimento. In particolare:

Subalterno n.1:

- Come riportato sulla planimetria catastale, non risulta presente l'accesso principale all'unità immobiliare dal vano scala comune così come indicato, sia per quanto riguarda il piano terra che il piano primo, in quanto l'accesso ai relativi livelli (piano terra e primo) avviene sia dal vano scala condominiale (sub.10) tramite la realizzazione, senza titolo, di tramezzature e aperture che permettono l'accesso all'unità direttamente dal sub.11 (B.C.N.C. al sub.1), oltre che per mezzo di vano scala interno di collegamento realizzato abusivamente all'interno dello stesso sub.11 generando un aumento di volume annesso all'abitazione, tramite B.C.N.C.;
- Non risulta presente l'accesso dal balcone del piano terra all'area esterna ad uso esclusivo;

- Inoltre la disposizione interna delle murature risulta difforme.

Subalterno n.2:

- Non risulta presente l'accesso principale dal vano scala comune in quanto l'accesso all'unità immobiliare è stato realizzato, senza titolo, con aumento di volume del sub.11 (B.C.N.C) all'interno del quale è stata costruita una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, anch'essa senza titolo.  
- Risulta un aumento di volume rispetto allo stato di fatto in quanto all'interno dell'abitazione è stata annessa, abusivamente, una parte del sub.11 quale B.C.N.C. al sub.1.

Subalterno n.5:

- Non risulta presente l'accesso principale dal vano scala comune in quanto l'accesso all'unità immobiliare è stato realizzato, senza titolo, con aumento di volume del sub.11 (B.C.N.C) all'interno del quale è stata costruita una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, anch'essa senza titolo.  
- Risulta un aumento di volume rispetto allo stato di fatto in quanto all'interno dell'abitazione è stata realizzata, abusivamente, una parte identificata come sub.11, quale B.C.N.C. al sub.1, adibita a wc;  
- Inoltre la disposizione interna delle murature risulta difforme.

Dette difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, per mezzo di relativa variazione catastale a seguito di regolare pratica di sanatoria da presentare al Comune di Alba Adriatica, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

## PRECISAZIONI

---

Bisogna precisare che l'area esterna del subalterno n.1 ad uso esclusivo è posta per un lato a confine con la particella n.3117 (Ente urbana). Di fatto sul posto non risulta essere presente una reale separazione fisica tra le due unità e di conseguenza risulta un'unica area costituita tra il sub.1 e la particella n.3117; pertanto gli oneri di separazione materiale di tale area esterna saranno da effettuare a carico del futuro eventuale acquirente unitamente al proprietario dell'area a confine.

Si specifica che da ricerche effettuate presso gli uffici dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzi delle Entrate -Conservatoria di Teramo, sugli immobili di cui al seguente Lotto risulta gravare un pignoramento immobiliare trascritto a Teramo il 04/08/1988 al n.5580 di formalità.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile.

Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni igieniche-sanitarie alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che gli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, e generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata.

All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili i segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo.

Le aree di passaggio poste all'interno del compendio immobiliare, così come le zone comuni, risultano quasi del tutto inaccessibili da diverso materiale sparso a terra, quale materassi, vestiti, mobilio, ma anche spazzatura e rifiuti organici di ogni tipo, obbligatoriamente da bonificare.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia



igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)

## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto gode, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così identificate:

- Sub.9 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (area scoperta);
- Sub.10 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (corridoio vano scala);
- Sub.11 B.C.N.C. al sub.1.

Il tutto come da attuale elaborato planimetrico di riferimento.

Si specifica che le aree identificate al sub.11 sono state, abusivamente, in parte adibite a vano scala interno di collegamento e in parte annesse alle unità immobiliari di cui ai sub.2-5.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi risultano agli atti servitù trascritte per l'immobile in esame, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dell'edificio all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta realizzata in cemento armato e tamponature in laterizio; i solai sono in laterocemento le tamponature sono in laterizio intonacato.

La copertura del tipo a terrazzo, costituita da un lastrico solare di proprietà esclusiva, necessita di importanti lavori di impermeabilizzazione che hanno causato nel tempo infiltrazioni sia nelle parti private che nelle zone condominiali.

L'accesso principale al fabbricato avviene tramite portoncino esterno dal quale si accede al vano scala condominiale dell'edificio; subito dopo l'accesso principale vi è un locale tecnico all'interno del quale sono posti i contatori elettrici, i quali allo stato risultano in parte divelti e non funzionanti e in parti non a norma con fili elettrici lasciati a vista e allacci improvvisati. (pertanto da ripristinare)

Il lotto in esame risulta così composto:

Ingresso dal piano terra, realizzato abusivamente, dove si accede a un vano scala esclusivo, anch'esso realizzato in assenza di titoli nell'area identificata al sub.11; il piano terra inoltre è composto da un ampio salone, una zona soggiorno e cucina con bagno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola di collegamento con il piano piano primo adibito a zona notte e composto da n. 4 camere e due bagni.

L'abitazione risulta così rifinita:

- Pavimento in marmette e in gres porcellanato e in marmo anche intagliato;
- Infissi interni in legno ed finestre e porte finestre realizzati in alluminio e completi di avvolgibili; (per buona parte ammalorati)
- Vecchio portoncino d'ingresso blindato posto sia al piano terra che primo piano;
- Rivestimenti delle cucine e dei bagni in piastrelle di ceramica;
- Intonaci interni ed esterni completamente ammalorati;
- Soglie in travertino ed altre tipologie di pietre;
- Stuccature e carta da parati;
- Risulta presente impianto aria condizionata, allo stato non funzionante.

Si specifica che le finiture e rifiniture sopra descritte, così come riportato nella sezione dello stato conservativo, sono state nel tempo oggetto di ammaloramento e atti di vandalismo e pertanto per buona parte compromesse soprattutto per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario.

Le aree di passaggio all'interno dell'abitazione, così come le zone comuni, risultano quasi del tutto inaccessibili da diverso materiale sparso a terra, quale materassi, vestiti, mobilio, ma anche spazzatura e rifiuti organici di ogni tipo, obbligatoriamente da bonificare.

Gli impianti esistenti, quali impianto elettrico, telefonico e TV., risultano non funzionanti in quanto completamente ammalorati e resi non a norma, ivi compreso l'impianto di riscaldamento alimentato a gas-metano da ripristinare.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. All'interno di detto certificato di inagibilità si evince che le unità immobiliari, escluso l'appartamento al piano terra interno 4, non sono allacciate all'acquedotto pubblico, quindi non forniti di acqua potabile.(vedi allegato)

In sostanza il lotto in esame risulta necessariamente essere oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e rimessa a norma per quanto riguarda la parte impiantistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta allo stato libero ma nel possesso e disponibilità della presente Procedura Esecutiva, in persona dell'attuale Custode Giudiziario/Delegato alle vendite Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 04/03/1992	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/03/1992 al 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Bracone	04/03/1992			59716	
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Bracone	24/01/2003	106022		
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Non vi sono ulteriori atti successivi la data del pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 28/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
 Iscritto a Teramo il 02/11/1987  
 Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1553  
 Quota: 1/1 proprietà  
 Importo: € 36.151,98  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Note: Grava suk subalterno n.1
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
 Iscritto a TERAMO il 02/11/1987  
 Reg. gen. 1552 - Reg. part. 9882  
 Quota: 1/1 proprietà  
 Importo: € 61.974,83  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sul subalterno n.1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Teramo il 28/03/1988  
Reg. gen. 3401 - Reg. part. 487  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 227.241,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguatezza e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali , esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi,

pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti;

- BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano;

- PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990 Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.);

- PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica - Ufficio SUE (Vedi richiesta accesso agli atti), risulta che il fabbricato del quale fa il lotto di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

-Concessione di Costruzione n.9177/6922 del 20/12/1980 pratica n.419 (2/A); (realizzazione edificio)

-Voltura n.3071 del 07/10/1982 pratica n.419 (2/A);

-Voltura n.1935 del 07/05/1984 pratica n.419 (2/A);

-Concessione di Costruzione in sanatoria n.2379 pratica n.66 del 21/06/1991; (condono recinzione esterna)

-Concessione in sanatoria n.1461 del 04/12/2003 per la quale è stato rilasciato dal Comune di Alba Adriatica certificato di abitabilità/agibilità del 04/12/2003; (Ampliamento atrio piano terra e modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliare)

-Istanza di condono prot.37809 del 07/12/2004 mai definita; (per ampliamento verso l'esterno, in particolare sui balconi, sub.2 piano terra e sub.5 piano primo).

Si specifica che, così come dichiarato dal Comune di Alba Adriatica, per il fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre alle suddette.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Alba Adriatica.

In particolare le difformità riscontrate sono:

- Aumento di superficie dell'unità immobiliari identificata al sub.2 in quanto è stata annessa all'abitazione parte del sub.11 adibito a BCNC al sub.1 oggetto di ampliamento a mezzo condono del 2003;

- Aumento di superficie dell'unità immobiliari identificata al sub.5 in quanto è stata annessa all'abitazione parte dell'area identificata al sub.11 adibito a BCNC al sub.1 realizzata abusivamente in quanto non facente parte del condono del 2003 in quanto lo stesso aveva per oggetto ampliamento atrio solo al piano terra;

- Gli attuali ingressi alle abitazioni sono stati realizzati in difformità rispetto al titolo edilizio assentito, in quanto sono stati chiusi gli accessi così come da tavola del condono 2003, inoltre, per la realizzazione degli stessi accessi, sono stati effettuati degli aumenti di superficie acquisendo parte del sub.10 adibito a BCNC (vano scala);

- Il vano scale interno di collegamento per i sub.1-2-5 risulta realizzato in assenza di titoli edilizi;

- Risulta presente un locale tecnico posto sull'area esterna identificata al sub.1, realizzato senza titolo;

- Risultano realizzati delle rampe di scale tra i balconi del piano terra (sub.1 e sub.2) e l'area esterna identificata al sub.1;

- Risultano degli aumenti di volume verso l'esterno sui balconi del sub.1 e del sub.2 realizzati senza titolo in quanto il condono del 2004 risulta non definito.

- La recinzione esterna risulta difforme rispetto al titolo edilizio in sanatoria del 1991;  
Inoltre dato che il titolo edilizio del 2003 in sanatoria è stato rilasciato dal Comune per le seguenti opere: "A ampliamento atrio al piano terra rialzato - B modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliari";

per quanto descritto all'interno del titolo, il sottoscritto scrivente ritiene che ulteriori opere realizzate rispetto allo stesso, seppur presenti sui grafici, non sono oggetto di sanatoria e pertanto risultano realizzate abusivamente; in particolare:

- L'ampliamento riguarda solo parti dell'atrio al piano terra, come si evince dai grafici allegati, e non al piano primo dove risultano ampliamenti realizzati senza titolo;

- La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo del sub.1 risulta realizzato senza titolo edilizio;

- Le tramezzature interne sono difformi rispetto al titolo originario.

Si segnala inoltre che non risulta agli atti il certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio; bisogna specificare altresì che il certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Alba Adriatica il 04/12/2003 riguarda esclusivamente le opere oggetto di sanatoria del titolo n.1461 del 04/12/2003.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, per mezzo di regolare pratica da presentare al Comune di Alba Adriatica o al contrario ripristinare lo stato assentito.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 03/01/2019;
- pignoramento immobiliare del 10/06/2019;
- istanza di vendita del 30/08/2019;
- nota di trascrizione pignoramento del 11/07/2019 r.p.7139;
- certificazione notarile del 22/10/2019 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Benevento.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il compendio immobiliare di al seguente Lotto risulta confinante in giro catastalmente con le seguenti unità immobiliari:

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8 o aventi causa;
- Sub.11 B.C.N.C. ai sub.1 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,50 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	T
Balcone	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,25 mq</b>		

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1987 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1687, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5vani Superficie catastale 36 mq

		Rendita € 206,58 Piano T
--	--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1687	3		A2	1	2,5vani	36 mq	206,58 €	T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento.

## PRECISAZIONI

Si specifica che da ricerche effettuate presso gli uffici dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -Conservatoria di Teramo, sugli immobili di cui al seguente Lotto risulta gravare un pignoramento immobiliare trascritto a Teramo il 04/08/1988 al n.5580 di formalità.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile.

Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando di conseguenza danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che agli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata.

All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo.

Si specifica che il sottoscritto in fase di sopralluogo all'interno dell'abitazione aveva riscontrato una situazione igienica pessima con presenza di spazzatura a terra e rifiuti organici di ogni tipo; oggi tale situazione è stata in parte risolta dall'attuale Custode Giudiziario che ha provveduto a bonificare l'unità abitativa, seppur comunque abbisognante di importanti lavori di manutenzione straordinaria.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)



## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto gode, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così identificate:

- Sub.9 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (area scoperta);
- Sub.10 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (corridoio vano scala);
- Sub.11 B.C.N.C. al sub.1.

Il tutto come da attuale elaborato planimetrico di riferimento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi risultano agli atti servitù trascritte per l'immobile in esame, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dell'edificio all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta realizzata in cemento armato e tamponature in laterizio; i solai sono in laterocemento le tamponature sono in laterizio intonacato.

La copertura del tipo a terrazzo, costituita da un lastrico solare di proprietà esclusiva, necessita di importanti lavori di impermeabilizzazione che hanno causato nel tempo infiltrazioni sia nelle parti private, visibili anche all'interno del lotto in oggetto, che nelle zone condominiali.

L'accesso principale al fabbricato avviene tramite portoncino esterno dal quale si accede al vano scala condominiale dell'edificio; subito dopo l'accesso principale vi è un locale tecnico all'interno del quale sono posti i contatori elettrici, i quali allo stato risultano in parte divelti e non funzionanti e in parti non a norma con fili elettrici lasciati a vista e allacci improvvisati. (pertanto da ripristinare)

Il lotto in esame risulta così composto:

Ingresso/soggiorno/cucina, camera da letto, bagno e un balcone.

Si specifica che le finiture e rifiniture presenti, così come riportato nella sezione dello stato conservativo, sono state nel tempo oggetto di ammaloramento e atti di vandalismo e pertanto per buona parte compromesse, pertanto il lotto necessita di importanti lavori di ristrutturazione interna e/o manutenzione straordinaria.

Gli impianti esistenti, quali impianto elettrico, telefonico e TV., risultano non funzionanti in quanto completamente ammalorati e resi non a norma, ivi compreso l'impianto di riscaldamento alimentato a gas-metano da ripristinare.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. All'interno di detto certificato di inagibilità si evince che le unità immobiliari, escluso l'appartamento al piano terra interno 4, non sono allacciate all'acquedotto pubblico, quindi non forniti di acqua potabile.(vedi allegato)

In sostanza il lotto in esame risulta necessariamente essere oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e rimessa a norma per quanto riguarda la parte impiantistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta allo stato libero ma nel possesso e disponibilità della presente Procedura Esecutiva, in persona dell'attuale Custode Giudiziario/Delegato alle vendite Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1987 al 27/04/1993	**** Omissis ****	<b>Documento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	22/05/1987	25401	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/01/1989 al 22/05/1987	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/1993 al 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni	27/04/1993	67148	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Bracone	24/01/2003	106022	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Non vi sono ulteriori atti successivi la data del pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 28/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali , esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti;
- BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano;
- PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990 Recepto con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.);
- PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso presso il Comune di Alba Adriatica - Ufficio SUE (Vedi richiesta accesso agli atti), risulta che il fabbricato del quale fa il lotto di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione di Costruzione n.9177/6922 del 20/12/1980 pratica n.419 (2/A); (realizzazione edificio)
- Voltura n.3071 del 07/10/1982 pratica n.419 (2/A);
- Voltura n.1935 del 07/05/1984 pratica n.419 (2/A);
- Concessione di Costruzione in sanatoria n.2379 pratica n.66 del 21/06/1991; (condono recinzione esterna)
- Concessione in sanatoria n.1461 del 04/12/2003 per la quale è stato rilasciato dal Comune di Alba Adriatica certificato di abitabilità/agibilità del 04/12/2003; (Ampliamento atrio piano terra e modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliare)

Si specifica che, così come dichiarato dal Comune di Alba Adriatica, per il fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre alle suddette.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Alba Adriatica.

Il titolo edilizio del 2003 in sanatoria è stato rilasciato dal Comune per le seguenti opere:

"A ampliamento atrio al piano terra rialzato - B modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliari";

per quanto descritto all'interno del titolo, il sottoscritto scrivente ritiene che ulteriori opere realizzate rispetto allo stesso, seppur presenti sui grafici, non sono oggetto di sanatoria e pertanto risultano realizzate abusivamente; in particolare:

- L'ampliamento riguarda solo parti dell'atrio al piano terra, come si evince dai grafici allegati, e non al piano primo dove risultano ampliamenti realizzati senza titolo;
- Le tramezzature interne sono difformi rispetto al titolo originario.

Si segnala inoltre che non risulta agli atti il certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio; bisogna specificare altresì che il certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Alba Adriatica il 04/12/2003 riguarda esclusivamente le opere oggetto di sanatoria del titolo n.1461 del 04/12/2003. A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, o al contrario ripristinare lo stato assentito.

---

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 03/01/2019;
- pignoramento immobiliare del 10/06/2019;
- istanza di vendita del 30/08/2019;
- nota di trascrizione pignoramento del 11/07/2019 r.p.7139;
- certificazione notarile del 22/10/2019 a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Benevento.

---

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### CONFINI

---

Il compendio immobiliare di al seguente Lotto risulta confinante in giro catastalmente con le seguenti unità immobiliari:

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8 o aventi causa;

- Sub.11 B.C.N.C. ai sub.1 o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,50 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	T
Balcone	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,25 mq</b>		

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 27/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1687, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 206,58 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1687	6		A2	1	2,5vani	36 mq	206,58 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento ad esclusione del balcone che sul posto risulta più lungo rispetto alla relativa planimetria agli atti.

Dette difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, per mezzo di relativa variazione catastale a seguito di regolare pratica di sanatoria da presentare al Comune di Alba Adriatica, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

### **PRECISAZIONI**

Si specifica che da ricerche effettuate presso gli uffici dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -Conservatoria di Teramo, sugli immobili di cui al seguente Lotto risulta gravare un pignoramento immobiliare trascritto a Teramo il 04/08/1988 al n.5580 di formalità.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile.

Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando di conseguenza danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che agli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata.

All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo.

Si specifica che il sottoscritto in fase di sopralluogo all'interno dell'abitazione aveva riscontrato una situazione igienica pessima con presenza di spazzatura a terra e rifiuti organici di ogni tipo; oggi tale situazione è stata in parte risolta dall'attuale Custode Giudiziario che ha provveduto a bonificare l'unità abitativa, seppur comunque abbisognante di importanti lavori di manutenzione straordinaria.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)

### **PARTI COMUNI**

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto gode, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così identificate:

- Sub.9 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (area scoperta);

- Sub.10 B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8 (corridoio vano scala);
- Sub.11 B.C.N.C. al sub.1.

Il tutto come da attuale elaborato planimetrico di riferimento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi risultano agli atti servitù trascritte per l'immobile in esame, ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dell'edificio all'interno del quale è posto il lotto in oggetto risulta realizzata in cemento armato e tamponature in laterizio; i solai sono in laterocemento le tamponature sono in laterizio intonacato.

La copertura del tipo a terrazzo, costituita da un lastrico solare di proprietà esclusiva, necessita di importanti lavori di impermeabilizzazione che hanno causato nel tempo infiltrazioni sia nelle parti private, visibili anche all'interno del lotto in oggetto, che nelle zone condominiali.

L'accesso principale al fabbricato avviene tramite portoncino esterno dal quale si accede al vano scala condominiale dell'edificio; subito dopo l'accesso principale vi è un locale tecnico all'interno del quale sono posti i contatori elettrici, i quali allo stato risultano in parte divelti e non funzionanti e in parti non a norma con fili elettrici lasciati a vista e allacci improvvisati. (pertanto da ripristinare)

Il lotto in esame risulta così composto:

Ingresso/soggiorno/cucina, camera da letto, bagno e un balcone.

Si specifica che le finiture e rifiniture presenti, così come riportato nella sezione dello stato conservativo, sono state nel tempo oggetto di ammaloramento e atti di vandalismo e pertanto per buona parte compromesse, pertanto il lotto necessita di importanti lavori di ristrutturazione interna e/o manutenzione straordinaria.

Gli impianti esistenti, quali impianto elettrico, telefonico e TV., risultano non funzionanti in quanto completamente ammalorati e resi non a norma, ivi compreso l'impianto di riscaldamento alimentato a gas-metano da ripristinare.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. All'interno di detto certificato di inagibilità si evince che le unità immobiliari, escluso l'appartamento al piano terra interno 4, non sono allacciate all'acquedotto pubblico, quindi non forniti di acqua potabile.(vedi allegato)

In sostanza il lotto in esame risulta necessariamente essere oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e rimessa a norma per quanto riguarda la parte impiantistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta allo stato libero ma nel possesso e disponibilità della presente Procedura Esecutiva, in persona dell'attuale Custode Giudiziario/Delegato alle vendite Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 04/03/1992	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/03/1992 al 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Bracone Giovanni	04/03/1992			59716	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2003	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Bracone	24/01/2003	106022	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Non vi sono ulteriori atti successivi la data del pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 28/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Teramo il 28/03/1988  
Reg. gen. 3401 - Reg. part. 487  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 227.241,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali, esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di

urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti;

- BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano;
- PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990 Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.);
- PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica - Ufficio SUE (Vedi richiesta accesso agli atti), risulta che il fabbricato del quale fa il lotto di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione di Costruzione n.9177/6922 del 20/12/1980 pratica n.419 (2/A); (realizzazione edificio)
- Voltura n.3071 del 07/10/1982 pratica n.419 (2/A);
- Voltura n.1935 del 07/05/1984 pratica n.419 (2/A);
- Concessione di Costruzione in sanatoria n.2379 pratica n.66 del 21/06/1991; (condono recinzione esterna)
- Concessione in sanatoria n.1461 del 04/12/2003 per la quale è stato rilasciato dal Comune di Alba Adriatica certificato di abitabilità/agibilità del 04/12/2003; (Ampliamento atrio piano terra e modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliare)

Si specifica che, così come dichiarato dal Comune di Alba Adriatica, per il fabbricato di cui fa parte il Lotto in oggetto, non risultano agli atti altre pratiche edilizie oltre alle suddette.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Alba Adriatica.

Il titolo edilizio del 2003 in sanatoria è stato rilasciato dal Comune per le seguenti opere:

"A ampliamento atrio al piano terra rialzato - B modifiche estetiche a seguito di riduzione di unità immobiliari";

per quanto descritto all'interno del titolo, il sottoscritto scrivente ritiene che ulteriori opere realizzate rispetto allo stesso, seppur presenti sui grafici, non sono oggetto di sanatoria e pertanto risultano realizzate abusivamente; in particolare:

- L'ampliamento riguarda solo parti dell'atrio al piano terra, come si evince dai grafici allegati, e non al piano primo dove risultano ampliamenti realizzati senza titolo;
- Le tramezzature interne sono difformi rispetto al titolo originario;
- Il balcone risulta più lungo.

Si segnala inoltre che non risulta agli atti il certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio; bisogna specificare altresì che il certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Alba Adriatica il 04/12/2003 riguarda esclusivamente le opere oggetto di sanatoria del titolo n.1461 del 04/12/2003.

A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie

cure e spese, o al contrario ripristinare lo stato assentito.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione, costituito da n.3 subalterni (sub.1-2-5), disposto su due livelli e ricadente all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale (in quanto riguarda la parzialmente la situazione assentita - vedi dettaglio nella sezione dedicata alla regolarità edilizia), genera una consistenza complessiva lorda a mq.186 circa, oltre a balconi e un'area esterna ad uso esclusivo al subalterno n.1. (vedi dettaglio nella sezione dedicata alla consistenza immobiliare). Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 238.500,00  
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, nonché la situazione di fatto in cui il bene si trova.  
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.  
In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:  
- annunci immobiliari;  
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;  
- relazioni di stima;  
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Alba Adriatica (TE) - via Piacenza	238,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 238.500,00	100,00%	€ 238.500,00
Valore di stima:					€ 238.500,00

Valore di stima: € 238.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Situazione edilizia/urbanistica/catastale, situazione attuale (igienico-sanitaria), cancellazioni gravami, situazione mercato	50,00	%

**Valore finale di stima: € 119.250,00**

Il valore commerciale dell'immobile, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della situazione edilizia/urbanistica catastale descritta nonché della grave situazione igienico-sanitaria in cui si presenta, è determinabile in € 119.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 50% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza**  
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 34.250,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione

del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, nonché la situazione di fatto in cui il bene si trova.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - via Piacenza	34,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 34.250,00	100,00%	€ 34.250,00
				Valore di stima:	€ 34.250,00

Valore di stima: € 34.250,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Situazione edilizia/urbanistica/catastale, situazione attuale (igienico-sanitaria), cancellazioni gravami, situazione mercato	30,00	%

**Valore finale di stima: € 23.975,00**

Il valore commerciale dell'immobile, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della situazione edilizia/urbanistica/catastale descritta nonché per lo stato in cui versa il compendio immobiliare ivi compresa la situazione impiantistica da ripristinare, è determinabile in € 24.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 34.250,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di 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: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore, nonché la situazione di fatto in cui il bene si trova.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - via Piacenza	34,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 34.250,00	100,00%	€ 34.250,00
Valore di stima:					€ 34.250,00

Valore di stima: € 34.250,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Situazione edilizia/urbanistica/catastale, situazione attuale (igienico-sanitaria), cancellazioni gravami, situazione mercato	30,00	%

**Valore finale di stima: € 23.975,00**

Il valore commerciale dell'immobile, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della situazione edilizia/urbanistica/catastale descritta nonché per lo stato in cui versa il compendio immobiliare ivi compresa la situazione impiantistica da ripristinare, è determinabile in € 24.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Teramo, li 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Villanova Armando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico\_elenco sub.
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizo\_urbanistica
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto1-2-3



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione, costituito da n.3 subalterni (sub.1-2-5), disposto su due livelli e ricadente all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale (in quanto riguarda la parzialmente la situazione assentita - vedi dettaglio nella sezione dedicata alla regolarità edilizia), genera una consistenza complessiva lorda a mq.186 circa, oltre a balconi e un'area esterna ad uso esclusivo al subalterno n.1. (vedi dettaglio nella sezione dedicata alla consistenza immobiliare). Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: - PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali , esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti; - BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano; - PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990 Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.); - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 119.250,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio

immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: - PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali , esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti; - BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano; - PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990 Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.); - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 23.975,00**

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Piacenza  
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso il Comune di Alba Adriatica, risulta che la particella all'interno del quale ricade il fabbricato e il relativo lotto in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica: - PIANO REGOLATORE VIGENTE: approvato con delibera del C.C. n.30 del 04/06/2004) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali , esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti; - BENI PAESAGGISTICI: La particella 1687 interamente Ricade in: D.M. 21.07.1969 N. T. A. del P.R.G. Art. 18 Vincoli di piano; - PIANO PAESISTICO REGIONALE: (approvato con deliberazione C.R. 141/21 del 21 marzo 1990

Recepito con variazione dal Comune di Alba Adriatica con approvazione dell'amministrazione Provinciale con atto C.P. n.55 del 12/07//2000) - La particella 1687 interamente Ricade in: Zona D - Trasformazione a regime ordinario (art.62 N.T.C.); - PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE: (approvato con atto n. 20 del 30/03/2001 pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26110/2001) La particella 1687 interamente Ricade in: Zona B3 - Art. 18 Insediamenti residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 23.975,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.250,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alba Adriatica (TE) - via Piacenza		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	238,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile. Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni igieniche-sanitarie alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che gli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, e generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata. All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili i segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo. Le aree di passaggio poste all'interno del compendio immobiliare, così come le zone comuni, risultano quasi del tutto inaccessibili da diverso materiale sparso a terra, quale materassi, vestiti, mobilio, ma anche spazzatura e rifiuti organici di ogni tipo, obbligatoriamente da bonificare. A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione, costituito da n.3 subalterni (sub.1-2-5), disposto su due livelli e ricadente all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale (in quanto riguarda la parzialmente la situazione assentita - vedi dettaglio nella sezione dedicata alla regolarità edilizia), genera una consistenza complessiva lorda a mq.186 circa, oltre a balconi e un'area esterna ad uso esclusivo al subalterno n.1. (vedi dettaglio nella sezione dedicata alla consistenza immobiliare). Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.975,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alba Adriatica (TE) - via Piacenza		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	34,25 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile. Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando di conseguenza danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che agli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata. All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo. Si specifica che il sottoscritto in fase di sopralluogo all'interno dell'abitazione aveva riscontrato una situazione igienica pessima con presenza di spazzatura a terra e rifiuti organici di ogni tipo; oggi tale situazione è stata in parte risolta dall'attuale Custode Giudiziario che ha provveduto a bonificare l'unità abitativa, seppur comunque abbisognante di importanti lavori di manutenzione straordinaria. A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.975,00

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alba Adriatica (TE) - via Piacenza		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1687, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	34,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi da tempo in pessimo stato manutentivo e conservativo, la cui situazione ha generato diversi problemi all'intero edificio oltre che gravi condizioni di salubrità dannosa per la salute; di conseguenza allo stato, per come si presenta, l'intero fabbricato risulta di fatto inabitabile. Nello specifico anche il lotto in esame si presenta in condizioni alquanto precarie dovute sia dalla mancanza di manutenzione nel tempo che essere stato in passato soggetto ad atti di vandalismo, causando di conseguenza danni sia alle finiture e rifiniture dell'abitazione che agli impianti presenti (elettrico e termo-sanitario), allo stato inutilizzabili e resi non a norma, generando nel complesso una situazione scadente e altamente degradata. All'interno dell'abitazione, oltre che il vano scala comune, sono visibili segni di infiltrazione d'acqua e muffa verificatisi nel tempo. Si specifica che il sottoscritto in fase di sopralluogo all'interno dell'abitazione aveva riscontrato una situazione igienica pessima con presenza di spazzatura a terra e rifiuti organici di ogni tipo; oggi tale situazione è stata in parte risolta dall'attuale Custode Giudiziario che ha provveduto a bonificare l'unità abitativa, seppur comunque abbisognante di importanti lavori di manutenzione straordinaria. A completamento di quanto suddetto si fa presente che il Comune di Alba Adriatica per l'intero fabbricato identificato al fg.10part.1687, compreso il lotto in esame, a causa del pessimo stato, sia igienico che strutturale, in cui è stato trovato sia dai Vigili del Fuoco che la Polizia Municipale, ha emesso ordinanza di inagibilità n.2 del 07/07/2022, ordinando ai proprietari nonché chiunque altro soggetto che a vario titolo utilizzi le unità immobiliari l'inibizione all'uso al fine di evitare possibili situazioni di pericolo per la privata incolumità. (vedi allegato)		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, composto complessivamente da n.7 unità abitative (compreso il lotto in esame) oltre un lastrico solare di proprietà esclusiva. Nello specifico il lotto in oggetto, sulla base della documentazione catastale, composto da un ingresso/soggiorno/cucina, genera una consistenza complessiva lorda a mq.31 circa, oltre da balcone. Il tutto ricade nel Comune di Alba Adriatica		

	via Piacenza nonché a circa mt.300 dal litorale marino e relativo lungomare G. Marconi. Si specifica che allo stato il compendio immobiliare risulta inagibile in virtù di ordinanza disposta dal Comune di Alba Adriatica (vedi allegato).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a TERAMO il 02/11/1987  
Reg. gen. 1552 - Reg. part. 9882  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 61.974,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sul subalterno n.1
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Teramo il 02/11/1987  
Reg. gen. 9883 - Reg. part. 1553  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 36.151,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sul subalterno n.1
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Teramo il 28/03/1988  
Reg. gen. 3401 - Reg. part. 487  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 227.241,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Grava sui subalterni n.1-2-5

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA PIACENZA**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione  
Iscritto a Teramo il 28/03/1988  
Reg. gen. 3401 - Reg. part. 487  
Quota: 1/1 proprietà



Importo: € 227.241,04

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 06/03/2007  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 04/08/1988  
Reg. gen. 7960 - Reg. part. 5580  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 11/07/2019  
Reg. gen. 10073 - Reg. part. 7139  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*