

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gemmi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

**TRIBUNALE DI TERAMO****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE**

Giudice procedente	Dott. FLAVIO CONCIATORI
Procedura Esecutiva :	112 / 2023
Creditore Procedente:	#####
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
Debitore:	#####
Numero lotti proposto	2

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO**

valore di vendita proposto	€ 100.000,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale	
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100%	<input type="checkbox"/> quota	
Ubicazione:			
<b>LOTTO 1</b>	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
congruità canone	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
costi regolarizzazione	€ 0,00		

valore di vendita proposto	€ 91.000,00		
tipologia beni del lotto	Appartamento		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale	
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100%	<input type="checkbox"/> quota	
Ubicazione:			
<b>LOTTO 2</b>	Situazione Locatizia		
occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
congruità canone	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
costi regolarizzazione	€ 0,00		

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19

Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4 .....	28

## INCARICO

---

All'udienza del 08/10/2023, il sottoscritto Geom. Gemmi Roberto, con studio in Via L. Acunzoli, 22 - 64010 - Civitella del Tronto (TE), email roberto.gemmi@libero.it, PEC roberto.gemmi@geopec.it, Tel. 335 84 11 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, due camera da letto, due bagni, due balconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto confina tutt'intorno a Nord con la p.lla 785 strada pubblica, e p.lla 786, a EST con la p.lla 1211, p.lla 1356, a Sud con la p.lla 823, ad Ovest con la p.lla 824, 229 e 1385; salvo altre p.lle se variate;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	81,20 mq	93,60 mq	1	93,60 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	22,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/03/2004</b> al <b>15/12/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1196 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.57 Reddito dominicale € 13,46 Reddito agrario € 13,46
Dal <b>13/07/2007</b> al <b>01/03/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1209 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.21 Reddito dominicale € 5,87 Reddito agrario € 5,87
Dal <b>24/06/2010</b> al <b>13/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1289 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 4,13
Dal <b>16/10/2023</b> al <b>24/06/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1074 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.10.00
Dal <b>16/10/2023</b> al <b>14/10/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1387, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 313,75 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
	56	1387	6	2	A2	2	4,5	101 mq	313,75 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	1387				Ente Urbano		00.10.00 mq				

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta libero, fin dalla sua realizzazione non è stato mai occupato, pertanto sono mancate le opere di manutenzione ordinarie, comunque risulta in ottimo stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile in oggetto è il sub 25 - B.C.N.C. A TUTTI I SUB - CORTE, VANO SCALA, ASCENSORE, CENTRALE TECNICA, RAMPA ACCESSO E DISIMPEGNO GARAGES, AIUOLE.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari in oggetto, che costituiscono il Lotto 1 e 2, fanno parte di un edificio condominiale identificato come "Corpo A", in aderenza con un altro edificio speculare denominato "Corpo B"; Il complesso edilizio è posto a mezza costa della collina in cui si poggia, servito da due strade pubbliche.

L'ingresso principale del Corpo A è raggiungibile mediante una rampa di scala esterna che costeggia il confina Nord e collega le due strade pubbliche, al portone si accede attraverso un percorso pedonale con cancello in ferro e apertura comandata. Il vano scala e il vano ascensore collegano i vari livelli dal p. seminterrato al p. sottotetto; le scale e i pianerottoli sono rivestiti con lastre di marmo levigate di buona rifinitura;

L'intero edificio ha fondazioni continue e struttura verticale con pilastri e travi intelaiate in c.a., i solai dei vari livelli sono in latero cemento, la copertura è realizzata a falde, la copertura è con tegole in laterizio;

L'esposizione del Lotto 1 (Piano 1) è a Nord ed Ovest, mentre il Lotto 2 (Piano 4) è a Sud ed Ovest;

Le altezze interne utili sono:

- il Lotto 1 (P1) m. 2,70;

- il Lotto 2 (P4) m. 3,90 la max e m. 1,20 la min.;

Le caratteristiche dei materiali sono comuni al Lotto 1 e lotto 2, come di seguito si rappresenta.

Le pareti esterne sono in muratura di mattoni forati cm 30, le interne in laterizio da cm 10, intonacate e tinteggiate su entrambe le facciate, all'esterno vi sono delle parti rivestite con mattoncini a faccia vista;

La pavimentazione interna è con parquets in legno posto su l'intero alloggio e battiscopa in legno, nei bagni vi

sono piastrelle in ceramica che rivestono anche le pareti; sui balconi vi sono piastrelle tipo gres porcellanato per esterno, i parapetti sono in muratura con mattoncini a faccia vista e parte con ringhiera in ferro; Gli infissi esterni sono ad ante al battente o scorrevoli in profilato di legno con doppio vetro, le persiane sono in profilato di alluminio; le porte interne sono in legno tipo tamburate impiallacciate ad anta battente o scorrevoli, il portoncino d'ingresso e del tipo blindato;

Gli impianti elettrico - idrico - termico sono presenti, mancano gli allacci delle utenze che saranno a carico di ciascun aggiudicatario; vi è la caldaia a parete posta sul balcone, i corpi scaldanti sono in alluminio. I sanitari installati sono in ceramica a sospensione, vi è la vasca idromassaggio, i bagni senza finestra sono dotati di aspiratore per il ricambio d'aria e del vetro cemento sulla parete verso la camera per la illuminazione;

Prima dell'uso gli impianti dovranno essere verificati che resta a carico dell'aggiudicatario;

Vi è la predisposizione per l'impianto di condizionamento in entrambi i Lotti, le bocchette dell'aria sono poste sopra la porta che separa la zona giorno con la notte.

Gli spazi condominiali sono: la corte, il vano scala, l'ascensore, la centrale termica, la rampa di accesso e disimpegno garage e aiuole.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1972 al 21/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marco Angeloni	21/02/1972	12104	2803
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AdE Teramo	30/03/1972	00	2378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/06/2007 al 29/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa	21/06/2007	33975	11163
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	29/06/2007	000	7741
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2010 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa	29/10/2010	42115	17048
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Teramo	13/01/2011		402
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 24/04/2009  
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 0000  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa  
Data: 23/04/2009  
N° repertorio: 37844  
N° raccolta: 12964

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Teramo il 26/06/2023  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 11/10/2010  
Reg. gen. 40892 - Reg. part. 16331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: U.I. : Foglio 56 p.lla 1387 sub 6, per la somma capitale di € 120.000,00, somma iscritta € 240.000,00; Foglio 56 p.lla 1387 sub 14, per la somma capitale di € 112.000,00, somma iscritta € 224.000,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

P.R.G. Vigente: ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta agibile.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con:

- P.d.C. n. 9545 del 26/06/2027, Realizzazione di due fabbricati di civile abitazione in aderenza corpo "A" e corpo "B", rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- P.d.C. n. 9744 del 17/04/2008, Variante essenziale al P.d.C. n. 9545 del 26/06/2007, per la realizzazione di due fabbricati in aderenza (Corpo "A" e Corpo "B"), rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- DIA del 07/05/2010 per opere di modifica della distribuzione interna e lo spostamento di alcune finestre del "Corpo A", richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- SCAGI prot. n. 10615 del 19/02/2021, presentata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella documentazione manca il certificato APE che in caso di aggiudicazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.205,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.410,23

L'importo sopra indicato è riferito al periodo delle due annualità precedenti alla notifica del pignoramento 06/2023 al 06/2021, verificati i rendiconti comunicati dall'amministratore di condominio. L'importo diviso i due lotti è pari € 1.200 circa.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano quarto (sottotetto) di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto, due locali di sgombero, due bagni, due balconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto confina tutt'intorno a Nord con la p.lla 785 strada pubblica, e p.lla 786, a EST con la p.lla 1211, p.lla 1356, a Sud con la p.lla 823, ad Ovest con la p.lla 824, 229 e 1385; salvo altre p.lle se variate;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	69,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	4
Soffitta	17,00 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	2,00 m	4
Balcone scoperto	31,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/2004 al 15/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1196 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.57 Reddito dominicale € 13,46 Reddito agrario € 13,46
Dal 13/07/2007 al 01/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1209 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.21 Reddito dominicale € 5,87 Reddito agrario € 5,87
Dal 24/06/2010 al 13/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1289 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 4,13
Dal 16/10/2023 al 24/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 1074 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.10.00
Dal 16/10/2023 al 14/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1387, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 313,75 Piano 4

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
	56	1387	14	2	A2	2	4,5	96 mq	313,75 €	4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
56	1387				Ente Urbano		00.10.00 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento risulta libero, fin dalla sua realizzazione non è stato mai occupato, pertanto sono mancate le opere di manutenzione ordinarie, comunque risulta in ottimo stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni dell'immobile in oggetto è il sub 25 - B.C.N.C. A TUTTI I SUB - CORTE, VANO SCALA, ASCENSORE, CENTRALE TECNICA, RAMPA ACCESSO E DISIMPEGNO GARAGES, AIUOLE.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Vedi Bene n. 1 - Lotto 1

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1972 al 21/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marco Angeloni	21/02/1972	12104	2803
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AdE Teramo	30/03/1972	00	2378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/06/2007 al 29/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa	21/06/2007	33975	11163
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AdE Teramo	29/06/2007	000	7741
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2010 al 20/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa	29/10/2010	42115	17048
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AdE Teramo	13/01/2011		402
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 24/04/2009  
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 0000  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa  
Data: 23/04/2009  
N° repertorio: 37844  
N° raccolta: 12964

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 26/06/2023  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 11/10/2010  
Reg. gen. 40892 - Reg. part. 16331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: U.I. : Foglio 56 p.lla 1387 sub 6, per la somma capitale di € 120.000,00, somma iscritta €

240.000,00; Foglio 56 p.lla 1387 sub 14, per la somma capitale di € 112.000,00, somma iscritta € 224.000,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.R.G. Vigente: ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con:

- P.d.C. n. 9545 del 26/06/2007, Realizzazione di due fabbricati di civile abitazione in aderenza corpo "A" e corpo "B", rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- P.d.C. n. 9744 del 17/04/2008, Variante essenziale al P.d.C. n. 9545 del 26/06/2007, per la realizzazione di due fabbricati in aderenza (Corpo "A" e Corpo "B"), rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;
- DIA del 07/05/2010 per opere di modifica della distribuzione interna e lo spostamento di alcune finestre del "Corpo A", richiesta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- SCAGI prot. n. 10615 del 19/02/2021, presentata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante l'amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella documentazione manca il certificato APE che in caso di aggiudicazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.205,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.410,23

L'importo sopra indicato è riferito al periodo delle due annualità precedenti alla notifica del pignoramento 06/2023 al 06/2021, verificati i rendiconti comunicati dall'amministratore di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1  
Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, due camera da letto, due bagni, due balconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 119.220,00  
L'immobile in oggetto è situato nella zona di Colleaterrato Alto, zona nord Teramo Est, costituita da edifici residenziali, dista a circa km. 3,00 dal centro, la SS16 dista 1,00 km. circa, nelle vicinanze vi sono varie attività economiche, industriali e artigianali. Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono considerati i valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, le Agenzie immobiliari, ed altre fonti che trattano il mercato immobiliare, opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagine. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1	99,35 mq	1.200,00 €/mq	€ 119.220,00	100,00%	€ 119.220,00
				Valore di stima:	€ 119.220,00

Valore di stima: € 119.220,00

### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Spese condominiali insolute	1200,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 100.000,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il compenso del delegato, stato d'uso e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento come sopra indicato sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

## **LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4  
 Appartamento posto al piano quarto (sottotetto) di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto, due locali di sgombero, due bagni, due balconi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 109.020,00  
 L'immobile in oggetto è situato nella zona di Colleaterrato Alto, zona Teramo Est, costituita da edifici residenziali, dista a circa km. 3,00 dal centro, la SS16 dista 1,00 km. circa, nelle vicinanze vi sono varie attività economiche, industriali e artigianali. Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", che costituisce la sintesi di una indagine preventiva finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame considerando: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si sono considerati i valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, le Agenzie immobiliari, ed altre fonti che trattano il mercato immobiliare, opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza del mercato mediante indagine. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4	90,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 109.020,00	100,00%	€ 109.020,00
				Valore di stima:	€ 109.020,00

Valore di stima: € 109.020,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Spese condominiali insolute	1200,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il compenso del delegato, stato d'uso e di manutenzione, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento come sopra indicato sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

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.

Civitella del Tronto, li 15/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gemmi Roberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1  
Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, due camera da letto, due bagni, due balconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.R.G. Vigente: ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4  
Appartamento posto al piano quarto (sottotetto) di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto, due locali di sgombero, due bagni, due balconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.R.G. Vigente: ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

**Prezzo base d'asta: € 91.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	99,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta libero, fin dalla sua realizzazione non è stato mai occupato, pertanto sono mancate le opere di manutenzione ordinarie, comunque risulta in ottimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, due camera da letto, due bagni, due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - via Gambini 40/A, scala A, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1387, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 1387, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	90,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta libero, fin dalla sua realizzazione non è stato mai occupato, pertanto sono mancate le opere di manutenzione ordinarie, comunque risulta in ottimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano quarto (sottotetto) di un edificio condominiale, composta da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto, due locali di sgombero, due bagni, due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GAMBINI 40/A, SCALA A, PIANO 1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 24/04/2009  
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 0000  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa  
Data: 23/04/2009  
N° repertorio: 37844  
N° raccolta: 12964

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 26/06/2023  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 11/10/2010  
Reg. gen. 40892 - Reg. part. 16331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: U.I. : Foglio 56 p.lla 1387 sub 6, per la somma capitale di € 120.000,00, somma iscritta € 240.000,00; Foglio 56 p.lla 1387 sub 14, per la somma capitale di € 112.000,00, somma iscritta € 224.000,00.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GAMBINI 40/A, SCALA A, PIANO 4**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Teramo il 24/04/2009  
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 0000  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: Notaio Dott.ssa Teresa De Rosa  
Data: 23/04/2009  
N° repertorio: 37844  
N° raccolta: 12964

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Teramo il 26/06/2023  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7603  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Teramo il 11/10/2010  
Reg. gen. 40892 - Reg. part. 16331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: U.I. : Foglio 56 p.lla 1387 sub 6, per la somma capitale di € 120.000,00, somma iscritta € 240.000,00; Foglio 56 p.lla 1387 sub 14, per la somma capitale di € 112.000,00, somma iscritta € 224.000,00.