TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Cesare Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Stato conservativo 6
Parti Comuni ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Servitù, censo, livello, usi civici ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto 1 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2021 del R.G.E. 17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.500,00 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

INCARICO

All'udienza del 12/05/2026, il sottoscritto Ing. Di Cesare Alessia, con studio in Via Tommaso Bruno Stoppa, 10 - 64100 - Teramo (TE), email ing.adc2021@gmail.com, PEC alessia.dicesare@ingte.it, Tel. 3475109794, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2026 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 Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1

DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2 interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato.
L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi a livello.
Completa una catina al piano sottostrada
L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Rispetto alla situazione evidenziata nella relazione del 14/10/2021 e evidenziata nella relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, c'è un aggiornamento nelle formalità meglio evidenziato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

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.

Da relazione di perizia del 14/10/2021 si estrapola questa annotazione:
estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Teramo (TE) in data 02/07/2021, risulta che ****, nato a Teramo (TE) il 15/04/1967 e ****, nata a Teramo (TE) il 28/06/1968, hanno contratto matrimonio il 31/05/1992 a Teramo (TE); risulta inoltre la seguente annotazione: "Con atto in data 28 aprile 2010 Rep. N. 3494 Racc. n. 2669, registrato a Giulianova il 04/05/2010, a rogito del Notaio dott. Roberto Lauro, Notaio in Giulianova, dei distretti Notarili di Teramo e Pescara, gli sposi ****e ****, ai sensi dell'art. 162 del C.C., hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali."

CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: vano scala condominiale, via Tronto su più lati, e altra proprietà , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,25 mq	3,00 m	1
Veranda	4,20 mq	4,70 mq	0,3	4,46 mq	3,00 m	1
Cantina	16,40 mq	19,40 mq	0,25	3,88 mq	2,50 m	-1
			Totale superficie convenzionale:	**119,59 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**119,59 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **06/10/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 561,71 Piano S1-1
Dal **06/10/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 Piano S1-1
Dal **09/11/2015** al **07/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 596,51 Piano S1-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali poiché, come riportato nella relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, per effetto della morte del sig. ****, nato a Teramo (TE) il 27/05/1929, codice fiscale: ****, deceduto in data 21/07/2020, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di abitazione al medesimo spettante.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	148	326	9	1	A3	4	7 VANI	123 mq	596,51 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto si riscontrano variazioni interne e dimensionali consistenti in:
- Divisorio tra i locali soggiorno e disimpegno al piano primo non riscontrato;
- Diversa dimensione e posizione di porte interne;
- nella zona notte è presente una porta finestra non indicata in planimetria;
- nella cameretta è presente una porta finestra non indicata in planimetria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.
La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

STATO CONSERVATIVO

- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento

- Altezza interna 2,90 m circa.

- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.

- Due balconi con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e marmo e con parapetti costituiti da ringhiere metalliche.

- Veranda con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e marmo, parapetti costituiti da ringhiere metalliche e infissi in metallo con vetro singolo.

- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.

- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio e avvolgibili in PVC.

- Porta d'ingresso blindata.

- Porte interne in legno.

- Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.

- Bagno con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e vasca.

- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamotrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.

Stato di conservazione generale discreto, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

Fondaco - Altezza interna 2,50 m circa.

- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.

- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

- Infisso esterno in metallo.

- Porta d'ingresso in legno.

- Impianto elettrico di illuminazione e forzamotrice a vista.

- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.
L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su sette piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio a vista, parziale finitura con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.

- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e corrimano in metallo, porta d'ingresso in metallo e vetro, ascensore dal piano interrato al piano sesto.

- Punti di consegna energia elettrica, acqua e gas metano autonomi per ciascuna unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile coincide con la residenza del debitore esecutato e risulta da questi occupato. All'interno sono presenti arredi e beni mobili di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/10/2004 al 07/07/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>VINCENTI ENNIO</td><td>06/10/2004</td><td>142483</td><td>30880</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Teramo</td><td>08/10/2004</td><td>17737</td><td>11894</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro</td><td>07/10/2004</td><td>4197</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, risulta quanto segue:

- Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dell'"Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R.", con sede in Teramo, codice fiscale 0006180678, in forza della Legge Regionale 21 luglio 1999 n. 44 che trasformava l'"Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Teramo" nella suddetta "Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R.";
- per effetto della morte del sig. ****, nato a Teramo (TE) il 27/05/1929, codice fiscale: ****, deceduto in data 21/07/2020, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di abitazione al medesimo spettante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 16/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 18/12/2004
  Reg. gen. 22341 - Reg. part. 3977
  Quota: 1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: VINCENTI ENNIO
  Data: 16/12/2004
  N° repertorio: 143903/
  N° raccolta: 31256
  Note: Da relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, risulta quanto segue: gravante " interalia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto (con precisazion e che nel quadro "D" della relativa nota si preci a che gli immobili sono gravati da diritto di abitazione a favore del signor ****).
  Documenti successivi correlati:
  1 . Annotazione n. 3799 del 28/12/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2 . Iscrizione n. 2016 del 04/11/2024
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 25/07/2007
  Reg. gen. 14050 - Reg. part. 3077
  Quota: 1
  Importo: € 42.750,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.500,00
Rogante: ENNIO VINCENTI
Data: 20/07/2007
N° repertorio: 159143/
N° raccolta: 36439
Note: Da relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, risulta quanto segue: gravante " interalia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto (con precisazion e che nel quadro "D" della relativa nota si preci a che gli immobili sono gravati da diritto di abitazione a favore del signor ****).

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. 46
  Iscritto a TERAMO il 20/11/2009
  Reg. gen. 19826 - Reg. part. 4910
  Quota: 1
  Importo: € 32.178,68
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 16.086,34
  N° repertorio: 10028/2009
  Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 534 del 01/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a TERAMO il 08/04/2015
  Reg. gen. 4571 - Reg. part. 628
  Quota: 1
  Importo: € 69.555,28
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 34.777,64
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 393/10815
  Note: Da relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, risulta quanto segue : gravante il diritto di nuda proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di ruolo in data 7 aprile 2015 n.393/10815 di repertorio "EQUITALIA CENTRO S.P.A ." ;
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a TERAMO il 21/06/2016
  Reg. gen. 8410 - Reg. part. 1251
  Quota: 1
  Importo: € 258.851,24
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 129.425,62
  Data: 20/06/2016
  N° repertorio: 642/10816
  Note: Da relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, risulta quanto segue :gravante i l d i r i t t o di nuda proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 20 giugno 2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 28/04/2021
  Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4540
  Quota: 1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**
  Trascritto a TERAMO il 04/08/2022
  Reg. gen. 12815 - Reg. part. 9473
  Quota: 1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

Rispetto alla situazione evidenziata nella relazione del 14/10/2021 e evidenziata nella relazione notarile del 04/06/2021 rilasciata dal Notaio Galleri Andrea e depositata presso il Tribunale di Teramo, c'è un aggiornamento nelle formalità meglio evidenziato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo per il 100% in zona "B3(N) – Zone parzialmente edificate di integrazione urbana con programma", regolata dall'art. VII.6 N.T.A.

ART. VII.6 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA, IN AREA URBANA
(c1) In queste zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati, contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche previste dal PRG all'interno del perimetro della zona B3. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/1942 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166/2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona B3. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.
consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed é abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n. 302 59, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune.
(c2) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia B*.
(c3) Nelle zone B3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L. 179/92.
(c4) Nei casi di attuazione parziale, l'Amministrazione comunale potrà concedere la monetizzazione ove sia impossibile procedere alle cessioni.
(c5) In caso di ricorso al Programma Integrato, l'Amministrazione potrà anche ricorrere, oltre che alla monetizzazione, anche alla procedura di cui all'art. III.8, comma 4.
(c6) L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
If = 0,9 mc/mq.
distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5
distanza dalle strade: minimo di m.5
Vl = 1
Hmax delle fronti = m.12,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50;
Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
(c7) Per le zone indicate in apposito elenco allegato alle presenti norme, e contrassegnate da numero d'ordine B3(n°...) nelle Tavole di PRG, i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art.XIII.2, comma 2 delle presenti norme, sulla scorta delle indicazioni fornite da apposite schede allegate al Piano. Il Comune, scaduto il termine quinquennale stabilito al precedente comma (c1) e comunque entro il termine di durata del piano stesso, potrà avviare, previa concertazione con i proprietari, una procedura concorsuale mediante bando per la proposizione e realizzazione del Programma Integrato in attuazione delle previsioni di Piano, sulla base di valori concordati (costi di cessione delle aree, oneri di urbanizzazione, valori immobiliari di trasformazione, ecc.) in relazione alle previsioni della scheda B3(n°..).
(c8) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.
(c9) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato richiesto l'accesso agli atti il giorno 07/07/2026 prot. 47734, ad oggi in attesa di estrazione documentale.
Facendo riferimento all'accesso agli atti della relazione di stima del 14/10/2021 si desume che:
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 del 03/12/1992.
Da scrittura privata autenticata in data 06/10/2004 dal Notaio Vincenti Ennio, repertorio n. 142483/30880, la Dott.ssa Zaccagna Anna Maria, nata ad Ovindoli (AQ) il 25/05/1949, quale delegata della "Azienda Territoriale per l'edilizia Residenziale – A.T.E.R.", con sede in Teramo (TE), codice fiscale 00061800678, dichiara che l'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, risulta commerciabile ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, richiamando i seguenti titoli:
- Licenza Edilizia n. 29601 del 13/08/1966, rilasciata dal Comune di Teramo;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1040 del 03/12/1992, rilasciata dal Comune di Teramo;
- Dichiarazione di abitabilità-agibilità rilasciata dal Prefetto di Teramo con licenza d'uso n. 3325 del 03/07/1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'effettiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione verrà integrato ad estrazione documentale reperita e aggiornata alla data attuale se diversa da quanto riscontrato nella relazione di stima precedente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 24/06/2026 è stata richiesta la situazione contabile condominiale allo studio **** Omissis ****, ad oggi ancora non si è avuto un riscontro ufficiale in merito all'importo medio annuo o a eventuali spese straordinarie già deliberate

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1
  Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi a livello. Completa una cantina al piano sottostrada L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.672,00
Per la determinazione del valore commerciale e 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.
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:
- https://www.immobiliare.it/annunci/122776898/?entryPoint=map
- https://www.immobiliare.it/annunci/127483324/
- https://www.immobiliare.it/annunci/116998107/#foto4
- https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

☐ **Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.**

Provincia: TERAMO
Comune: TERAMO
Fascia/zona: Semicentrale/VIALE CRISPI, VIA FONTE REGINA, VIA PANNELLA, VIA ROMA, VIA TEVERE, VIA FIRENZE, VIA PO, LARGO MADONNA DELLE GRAZIE, VIA LONGO
Codice di zona: C5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	3,4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	N
Autorimesse	NORMALE	430	600	L	2,1	2,9	N
Box	NORMALE	510	720	L	2,5	3,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	330	460	L	1,6	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	240	340	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	3,8	5,5	N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1	119,59 mq	800,00 €/mq	€ 95.672,00	100,00%	€ 95.672,00
				Valore di stima:	€ 95.672,00

Valore di stima: € 95.672,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 76.500,00**

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.

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 01/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Cesare Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 1_foto immobile (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 2_Formalità (Aggiornamento al 16/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3_visure (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 4_planimetrie (Aggiornamento al 07/07/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 5_CDU (Aggiornamento al 31/07/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1
  Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2 interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi a livello. Completa una cantina al piano sottostrada L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Teramo per il 100% in zona "B3(N) – Zone parzialmente edificate di integrazione urbana con programma", regolata dall'art. VII.6 N.T.A. ART. VII.6 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA, IN AREA URBANA (c1) In queste zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati, contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche previste dal PRG all'interno del perimetro della zona B3. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/1942 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166/2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona B3. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166/2002 la formazione del comparto e la costituzione del consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed é abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n. 302 59, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permute di altre proprietà immobiliari site nel comune. (c2) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia B*. (c3) Nelle zone B3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L. 179/92. (c4) Nei casi di attuazione parziale, l'Amministrazione comunale potrà concedere la monetizzazione ove sia impossibile procedere alle cessioni. (c5) In caso di ricorso al Programma Integrato, l'Amministrazione potrà anche ricorrere, oltre che alla monetizzazione, anche alla procedura di cui all'art. III.8, comma 4. (c6) L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri: If = 0,9 mc/mq. distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanza dalle strade: minimo di m.5 Vl = 1 Hmax delle fronti = m.12,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50; Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c7) Per le zone indicate in apposito elenco allegato alle presenti norme, e contrassegnate da numero d'ordine B3(n°...) nelle Tavole di PRG, i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art.XIII.2, comma 2 delle presenti norme, sulla scorta delle indicazioni fornite da apposite schede allegate al Piano. Il Comune, scaduto il termine quinquennale stabilito al precedente comma (c1) e comunque entro il termine di durata del piano stesso, potrà avviare, previa concertazione con i proprietari, una procedura concorsuale mediante bando per la proposizione e realizzazione del Programma Integrato in attuazione delle previsioni di Piano, sulla base di valori concordati (costi di cessione delle aree, oneri di urbanizzazione, valori immobiliari di trasformazione, ecc.) in relazione alle previsioni della scheda B3(n°..). (c8) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c9) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

Prezzo base d'asta: **€ 76.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Via Tronto, 2, interno 8, piano S1-1, 64100, edificio 1, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 148, Part. 326, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	119,59 mq
Stato conservativo:	- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.		
Descrizione:	Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Teramo in via Tronto 2 interno 8, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, tre camere, veranda e due balconi a livello. Completa una catina al piano sottostrada L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al foglio 148, p.lla 326, sub 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, rendita 596,51 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a TERAMO il 18/12/2004
  Reg. gen. 22341 - Reg. part. 3977
  Quota: 1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: VINCENTI ENNIO
  Data: 16/12/2004
  N° repertorio: 143903
  N° raccolta: 31256

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a TERAMO il 08/04/2015
  Reg. gen. 4571 - Reg. part. 628
  Quota: 1
  Importo: € 69.555,28
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 34.777,64
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 393/10815

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 28/04/2021
  Reg. gen. 6323 - Reg. part. 4540
  Quota: 1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSIA DI CESARE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: cf3543