
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

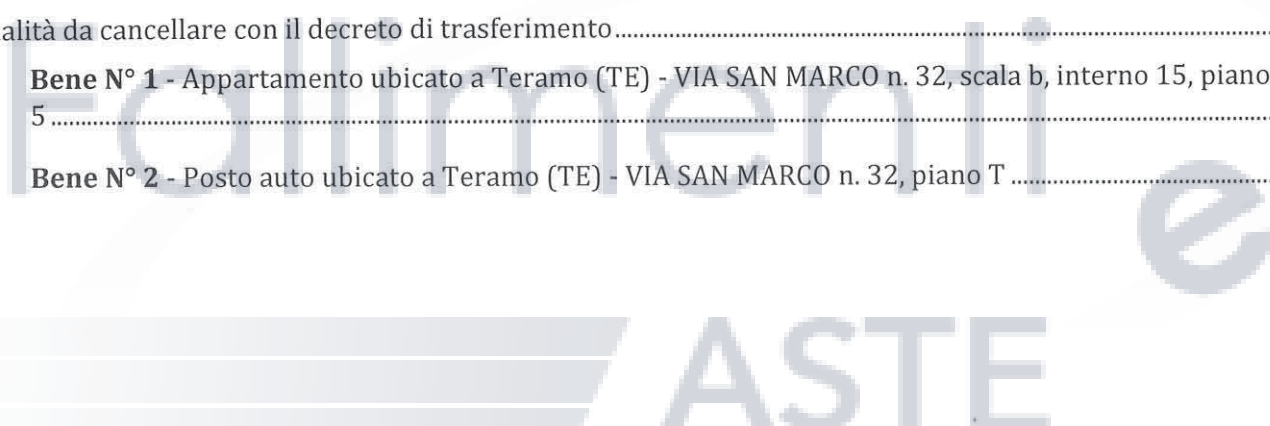
Fallimenti e
ASTE

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	10

Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	17

Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.720,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	26



INCARICO

All'udienza del 08/03/2023, il sottoscritto Geom. Mattioli Andrea, con studio in Viale Duca D'aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email agora.progetti@libero.it, PEC andrea.mattioli@geopec.it, Tel. 0861713763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 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 SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

APPARTAMENTO ad uso residenziale composto di cucina, soggiorno, disimpegno due camere e due bagni. Inoltre, l'unità si compone di due balconcini a nord ovest, un balcone ad est. L'unità immobiliare risulta censita catastalmente insieme ad un fondaco posto al piano interrato dello stesso edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

POSTO AUTO COPERTO. Posto al piano terra dell'edificio condominiale MARGHERITA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

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

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

E' stata verificata la completezza della documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NELL'ATTO DI VENDITA AGLI ESECUTATI, LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI DI CUBATURA SULLE AREE COPERTE DEL FABBRICATO NONCHE' SU QUELLE SCOPERTE, CHE POSSONO E/O POTRANNO ESSERE IN FUTURO RECUPERATI, SIA IN RELAZIONE AI VOLUMI TECNICI, SIA A PREMI DI CUBATURA RAPPORATI A QUALSIASI TITOLO ALL'INTERO FABBRICATO, O IN PARTE, SIA A VOLUMI ASSERVITI DA LOTTI LIMITROFI CHE DISTACCATI, SIA PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO NORMATIVAMENTE STATUITO IN FUTURO, SENZA DOVER CHIEDERE CONSENSI OD AUTORIZZAZIONI DI SORTA AGLI ALTRI CONDOMINI E SENZA DOVER CORRISPONDERE AGLI STESSI ALCUN COMPENSO, INDENNITA' O INDENNIZZO, O PRETESA DI SORTA, O DANDO FIN D'ORA CIASCUN CONDOMINO OGNI AMPIO CONSENSO ED ASSENSO PER TUTTE LE OPERE NECESSARIE E/O UTILI ALLA REALIZZAZIONE DI QUANTO APPRESSO, IVI COMPRESSE LE SERVITU' PER ALLACCI DI QUALSIASI GENERE. TUTTI I DIRITTI DI CUBATURA RECUPERATI E/O NUOVI DIRITTI NASCENTI POSSONO ESSERE UTILIZZATI ANCHE AI FINI DI RENDERE ABITABILI UNITA' IMMOBILIARI ATTUALMENTE AD USO E DESTINAZIONI NON ABITATIVE, UTILIZZANDO AI FINI DELLA CUBATURA I DIRITTI SOPRA RISERVATI E/O NUOVI DIRITTI A QUALSIASI TITOLO NASCENTI. LA SOCIETA' ALIENANTE SI RISERVA ALTRESI' DI MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI INVENDUTE, NEL PIENO RISPETTO DELLE N.T.A. DEL COMUNE DI TERAMO, E NEL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI ESISTENTI NELLE CONVENZIONI EDILIZIE DI CUI IN SEGUITO, SENZA CHIEDERE AUTORIZZAZIONE

ALCUNA AI CONDOMINI E/O LOCATORI.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

NELL'ATTO DI VENDITA AGLI ESECUTATI, LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI DI CUBATURA SULLE AREE COPERTE DEL FABBRICATO NONCHE' SU QUELLE SCOPERTE, CHE POSSONO E/O POTRANNO ESSERE IN FUTURO RECUPERATI, SIA IN RELAZIONE AI VOLUMI TECNICI, SIA A PREMI DI CUBATURA RAPPORTATI A QUALSIASI TITOLO ALL'INTERO FABBRICATO, O IN PARTE, SIA A VOLUMI ASSERVITI DA LOTTI LIMITROFI CHE DISTACCATI, SIA PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO NORMATIVAMENTE STATUITO IN FUTURO, SENZA DOVER CHIEDERE CONSENSI OD AUTORIZZAZIONI DI SORTA AGLI ALTRI CONDOMINI E SENZA DOVER CORRISPONDERE AGLI STESSI ALCUN COMPENSO, INDENNITA' O INDENNIZZO, O PRETESA DI SORTA, O DANDO FIN D'ORA CIASCUN CONDOMINO OGNI AMPIO CONSENSO ED ASSENSO PER TUTTE LE OPERE NECESSARIE E/O UTILI ALLA REALIZZAZIONE DI QUANTO APPRESSO, IVI COMPRESSE LE SERVITU' PER ALLACCI DI QUALSIASI GENERE. TUTTI I DIRITTI DI CUBATURA RECUPERATI E/O NUOVI DIRITTI NASCENTI POSSONO ESSERE UTILIZZATI ANCHE AI FINI DI RENDERE ABITABILI UNITA' IMMOBILIARI ATTUALMENTE AD USO E DESTINAZIONI NON ABITATIVE, UTILIZZANDO AI FINI DELLA CUBATURA I DIRITTI SOPRA RISERVATI E/O NUOVI DIRITTI A QUALSIASI TITOLO NASCENTI. LA SOCIETA' ALIENANTE SI RISERVA ALTRESI' DI MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI INVENDUTE, NEL PIENO RISPETTO DELLE N.T.A. DEL COMUNE DI TERAMO, E NEL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI ESISTENTI NELLE CONVENZIONI EDILIZIE DI CUI IN SEGUITO, SENZA CHIEDERE AUTORIZZAZIONE ALCUNA AI CONDOMINI E/O LOCATORI.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

L'unità immobiliare confina su tre lati a mezzo distacco con area condominiale; a nord con scala condominiale e unità sub 85, salvo altri se variati. Il fondaco al piano interrato confina con terrapieno a ovest e sud, a est con corridoio condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

L'unità confina a ovest ed est con spazio condominiali, a nord con sub 90, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	5
Balconi	20,50 mq	20,50 mq	0,25	1,15 mq	2,70 m	5
fondaco	10,22 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2008 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 70 Categoria F3 Piano S1-T-1-2-3-4-5-6
Dal 10/07/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 86 Categoria F3 Piano S1-5

Dal 15/02/2010 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 86 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 45.319,00 Piano S1-5
Dal 25/10/2010 al 25/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 86 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 453,19 Piano S1-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2008 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 70 Categoria F3 Piano S1-T-1-2-3-4-5-6
Dal 10/07/2009 al 25/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 898, Sub. 86 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 24,79 Piano T
Dal 25/10/2010 al 25/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez., Fg. 57, Part. 898, Sub. 92 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 24,79 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	898	86		A2	2	6,5		453,19 €	S1-5	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	898	92		C6			15 mq	24,79 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata completezza dei documenti di cui all'art. 567.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata completezza dei documenti di cui all'art. 567.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Il compendio oggetto di esecuzione si trova in un buon stato di rifinitura, alla data del sopralluogo si sono riscontrati in essere interventi di cui al SuperBonus giusta CILAS del 14/11/2022. I lavori, iniziati il 23/02/2023, prevedono interventi per complessivi EURO 4.184.730,36.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Il compendio oggetto di esecuzione si trova in un buon stato di rifinitura, alla data del sopralluogo si sono riscontrati in essere interventi di cui al SuperBonus giusta CILAS del 14/11/2022.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

trattandosi di unità immobiliare inserita in condominio le parti comuni sono individuabili nell'AREA ESTERNA, VANO SCALA, LOCALE AUTOCLAVE, VANO ASCENSORE, DISIMPEGNI E CORRIDOI.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

trattandosi di unità immobiliare inserita in condominio le parti comuni sono individuabili nell'AREA ESTERNA, VANO SCALA, LOCALE AUTOCLAVE, VANO ASCENSORE, DISIMPEGNI E CORRIDOI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Non si rilevano servitù specifiche sull'immobile pignorato fatte salve le ordinarie servitù di natura condominiale a norma dell'articolo 1117 del C.C. e seguenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Non si rilevano servitù specifiche sull'immobile pignorato fatte salve le ordinarie servitù di natura condominiale a norma dell'articolo 1117 del C.C. e seguenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

L'immobile è ubicato nella Palazzina "B del **** Omissis **** sito nel Comune di TERAMO, in via San Marco n.32; è costituito da un appartamento sito al piano quinto con relativo fondaco al piano primo seminterrato;



La palazzina "B" è costituita da sette piani fuori terra di cui il piano terra d'ingresso è a pilotis. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cementizio, vari piani della palazzina sono collegati mediante vano scala e da vano ascensore.

L'appartamento posto al Piano Quinto, identificato con il sub. 86 è così composto: Ingresso-Pranzo-Soggiorno (di circa mq.30) e relativo balcone, Cucina (di circa mq. 8.5) e relativo balcone, disimpegno (di circa mq. 5,50), Bagno 1 (di circa mq.8), Bagno 2 (di circa mq.7.5), Camera 1 (di circa mq.16.50), Camera 2 (di circa mq.10.50) e relativo balcone. La configurazione planimetria e le altezze sono conformi rispetto la planimetria catastale e la Dia prot. n. 51441 del 08/10/2008; La pavimentazione è del tipo gres così come i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno di cui è provvisto di tutti i sanitari, gl'infissi interni ed esterni in legno con tapparelle avvolgibili in pvc tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati.

Il locale fondaco posto al Primo Piano Seminterrato identificato con il sub. 86 composto da un unico vano di (di circa mq.10,15) La configurazione planimetria e le altezze sono conformi rispetto la planimetria catastale e la Dia prot. n. 51441 del 08/10/2008.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Il Posto Auto coperto posto al Piano Terra, all'interno della zona pilotis è di circa 15 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/07/2009 al	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA

25/10/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2005	28416	8520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI TERAMO	26/10/2005	17758	11038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2010 al 25/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/2010	41427	16642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI TERAMO	11/11/2010	18553	10647
		Registrazione			

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.

La particella 898 del foglio 57 deriva dalla particella 620 foglio 57 giusto Tipo Mappale del 08/07/2008.

NOTE:

-Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 06/05/1998 ai nn.4779/3361, la società **** Omissis **** acquistava dai signori **** Omissis **** i seguenti terreni distinti nel Comune di Teramo al FG: 57 p.lle 512-616-534/B-617-534/c-618-534/d-619-534/e-620-534/f-621-534/g;

-Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 02/05/2002 ai nn. 6414/4641, la società **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** i seguenti terreni distinti nel Comune di Teramo al fg.57 p.lle: 618-619-620-621-807;

-Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 04/08/2003 ai nn. 12296/8142, la società

- 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.

La particella 898 del foglio 57 deriva dalla particella 620 foglio 57 giusto Tipo Mappale del 08/07/2008.
NOTE:

- Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 06/05/1998 ai nn.4779/3361, la società **** Omissis **** acquistava dai signori **** Omissis **** i seguenti terreni distinti nel Comune di Teramo al FG: 57 p.lle 512-616-534/B-617-534/c-618-534/d-619-534/e-620-534/f-621-534/g;
- Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 02/05/2002 ai nn. 6414/4641, la società **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** i seguenti terreni distinti nel Comune di Teramo al fg.57 p.lle: 618-619-620-621-807;
- Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 04/08/2003 ai nn. 12296/8142, la società **** Omissis ****, sede in c.f. il seguente bene distinto nel Comune di Teramo al Fg. 57 p.lla 620;
- Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 04/08/2003 ai nn. 12295/8141, il **** Omissis ****, sede in c.f. i seguenti beni distinti nel Comune di Teramo al Fg. 57 p.lla 619-620-820;
- Con Atto a rogito del notaio trascritto a Teramo il 26/10/2005 ai nn. 17758/11038, la società **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** i seguenti beni distinti nel Comune di Teramo al fg.57 p.lle 620-621-819-618.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a
Reg. gen. 1703 - Reg. part. 1731
Importo: € 174.071,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a
Reg. gen. 17288 - Reg. part. 12784
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

Gl'immobili pignorati ricadono nella seguente zona del PRG:

ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE;

(c1)Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale.

(c2)In tali zone, perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad

integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi.

Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati.

(c3) I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti.

(c4) I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4.

I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento.

Inoltre gli immobili pignorati ricadono nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Zona 2B Collettterrato 2 (2° variante);

Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di Collettterrato 2 adottato con delibera consiliare n. 201 del 07/10/1983 e ricompreso nei programmi integrati la cui approvazione è stata pubblicata sul BURA n. 16 speciale del 26/08/1997 ed il cui accordo di programma è stato approvato con decreto del Presidente G.R.A. n. 61 dell'11/02/1999 e variante approvata con delibera di Giunta Municipale n. 298 del 25/05/2006.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

Gli immobili pignorati ricadono nella seguente zona del PRG:

ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE;

(c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale.

(c2) In tali zone, perimetrata nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi.

Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati.

(c3) I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della

manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti.

(c4) I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4. I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento.

Inoltre gli immobili pignorati ricadono nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Zona 2B Colleaterrato 2 (2° variante);

Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di Colleaterrato 2 adottato con delibera consiliare n. 201 del 07/10/1983 e ricompreso nei programmi integrati la cui approvazione, è stata pubblicata sul BURA n. 16 speciale del 26/08/1997 ed il cui accordo di programma è stato approvato con decreto del Presidente G.R.A. n. 61 dell'11/02/1999 e variante approvata con delibera di Giunta Municipale n. 298 del 25/05/2006.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

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

Per quanto è stato possibile verificare ed accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo e dalla documentazione acquisita, ai fini urbanistici risulta che gli immobili oggetto di esecuzione siano stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione n.8371 del 26/04/2004, per la realizzazione di una Costruzione di n.3 fabbricati per complessi 18 alloggi sui LOTTI 1-2 del COMPARTO C3 della Zona PEEP di Colleaterrato 2, presentato dalla ditta **** Omissis ****;
- Permesso di Costruzione n. 9390 del 05/09/2006, per la realizzazione di alloggi convenzionati sui LOTTI 1-2 del Comparto C3, Variante al PDC n.8371 del 26/04/2004;
- DIA prot. 46081 del 04/10/2006 per la realizzazione della sistemazione della viabilità di accesso e recinzione del LOTTO oggetto dell'intervento edilizio, come da progetto da progetto approvato e autorizzato con PDC n. 9390 del 05-09-2006;
- DIA n. 581 del 02/09/2008, prot. n. 40673 del 04/08/2008 per la realizzazione di alloggi convenzionati sui LOTTI 1-2 Comparto C3 Zona PEEP Colleaterrato 2, Variante in corso d'opera per modifiche interne Fabb. A-B;
- Permesso di Costruzione n.10239 del 19/11/2009 per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria Lotti 1-2 del Comparto C3 Zona PEEP Colleaterrato 2, ACCERTAMENTO DI CONFORMITA';
- Certificato di Agibilità n. 126 del 18/09/2009 Edificio B in C.da San BENEDETTO zona PEEP Colleaterrato 2, distinto al Fg.57 P.Illa 898 alle unità individuate di cui i subalterni 67- 81;
- Attestato di avvenuto deposito Servizi Ex Genio Civile Prot. n.093903 del 18/04/2007 rif. Prat. N.24314 del 06/12/2006 ID PRATICA 16.10.06, per oggetto, lavori per la realizzazione di alloggi Scale A-B ad uso di civile abitazione siti nel Comune di Teramo alla località c.da San Benedetto zona PEEP Colleaterrato 2;
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture in C.A. n.. 076993 del 18/04/2008.
- CILAS prot. del 14/11/2022 attualmente in corso di esecuzione.

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.

REGOLARITA' URBANISTICA

Tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo assentito, la DIA prot. n. 51441 del 08/10/2008 per la realizzazione di alloggi convenzionati sui LOTTI 1-2 Comparto C3 Zona PEEP Colleatterrato 2, Variante in corso d'opera per modifiche interne Fabb. A-B, non si riscontrano diverse dimensioni degli ambienti, la conformità planimetrica e le altezze interne corrispondono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1-5

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 580,00

Come da info ricevute dall'Amministratore di Condominio:

1. la quota annuale per le proprietà dei signori in oggetto si aggira a circa Euro 580,00 l'anno. La signora **** Omissis **** ha già versato Euro 370,00, la restante cifra dovrà essere saldata entro il 31/12/2023;
2. non ci sono morosità pregresse, i pagamenti sono tutti regolari,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA SAN MARCO N. 32, PIANO T

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5
 APPARTAMENTO ad uso residenziale composto di cucina, soggiorno, disimpegno due camere e due bagni. Inoltre, l'unità si compone di due balconcini a nord ovest, un balcone ad est. L'unità immobiliare risulta censita catastalmente insieme ad un fondaco posto al piano interrato dello stesso edificio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 86, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 81.720,00
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T
 POSTO AUTO COPERTO. Posto al piano terra dell'edificio condominiale MARGHERITA.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 92, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5	102,15 mq	800,00 €/mq	€ 81.720,00	100,00%	€ 81.720,00
Bene N° 2 - Posto auto Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T	7,50 mq	800,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 87.720,00

Valore di stima: € 87.720,00

Valore finale di stima: € 87.720,00

IL DEPREZZAMENTO è in gran parte mitigato dagli interventi di SUPERBONUS.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SUL CONDOMINIO SONO IN CORSO INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI CUI AL SUPERBONUS, I CUI LAVORI SONO INIZIATI IL 23.02.2023.

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.

Alba Adriatica, li 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattioli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5

APPARTAMENTO ad uso residenziale composto di cucina, soggiorno, disimpegno due camere e due bagni. Inoltre, l'unità si compone di due balconcini a nord ovest, un balcone ad est. L'unità immobiliare risulta censita catastalmente insieme ad un fondaco posto al piano interrato dello stesso edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 86, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gl'immobili pignorati ricadono nella seguente zona del PRG: ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE; (c1)Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. (c2)In tali zone, perimetrata nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi. Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati. (c3)I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti. (c4)I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4. I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento. Inoltre gl'immobili pignorati ricadono nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Zona 2B Colleatterrato 2 (2° variante); Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di Colleatterrato 2 adottato con delibera consiliare n. 201 del 07/10/1983 e ricompreso nei programmi integrati la cui approvazione è stata pubblicata sul BURA n. 16 speciale del 26/08/1997 ed il cui accordo di programma è stato approvato con decreto del Presidente G.R.A. n. 61 dell'11/02/1999 e variante approvata con delibera di Giunta Municipale n. 298 del 25/05/2006.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T
POSTO AUTO COPERTO. Posto al piano terra dell'edificio condominiale MARGHERITA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 92, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili pignorati ricadono nella seguente zona del PRG: ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE; (c1)Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. (c2)In tali zone, perimetrata nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi. Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati. (c3)I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti. (c4)I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4. I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento. Inoltre gli immobili pignorati ricadono nel Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Zona 2B Colleaterrato 2 (2° variante); Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di Colleaterrato 2 adottato con delibera consiliare n. 201 del 07/10/1983 e ricompreso nei programmi integrati la cui approvazione è stata pubblicata sul BURA n. 16 speciale del 26/08/1997 ed il cui accordo di programma è stato approvato con decreto del Presidente G.R.A. n. 61 dell'11/02/1999 e variante approvata con delibera di Giunta Municipale n. 298 del 25/05/2006.

Prezzo base d'asta: € 87.720,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.720,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, scala b, interno 15, piano S1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 86, Categoria A2	Superficie	102,15 mq
Stato conservativo:	Il compendio oggetto di esecuzione si trova in un buon stato di rifinitura, alla data del sopralluogo si sono riscontrati in essere interventi di cui al SuperBonus giusta CILAS del 14/11/2022. I lavori, iniziati il 23/02/2023, prevedono interventi per complessivi EURO 4.184.730,36.		
Descrizione:	APPARTAMENTO ad uso residenziale composto di cucina, soggiorno, disimpegno due camere e due bagni. Inoltre, l'unità si compone di due balconcini a nord ovest, un balcone ad est. L'unità immobiliare risulta censita catastalmente insieme ad un fondaco posto al piano interrato dello stesso edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Teramo (TE) - VIA SAN MARCO n. 32, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 898, Sub. 92, Categoria C6	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	Il compendio oggetto di esecuzione si trova in un buon stato di rifinitura, alla data del sopralluogo si sono riscontrati in essere interventi di cui al SuperBonus giusta CILAS del 14/11/2022.		
Descrizione:	POSTO AUTO COPERTO. Posto al piano terra dell'edificio condominiale MARGHERITA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.		