TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cimini Gianforte Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 15
Descrizione 16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 16
Completezza documentazione ex art. 567 17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 17
Titolarità 17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 17
Confini 18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 18
Consistenza 18

Fallimenti e ASTE

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 18

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..19

Cronistoria Dati Catastali 19

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 19

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..20

Dati Catastali 21

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 21

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..22

Stato conservativo 23

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 23

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..23

Parti Comuni 23

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 23

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..23

Servitù, censo, livello, usi civici 23

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 23

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..24

Caratteristiche costruttive prevalenti 24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 24

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..24

Stato di occupazione 24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 24

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..25

Provenienze Ventennali 25

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 25

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..26

Formalità pregiudizievoli 27

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 27

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..29

Normativa urbanistica 30

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 30

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..31

Fallimenti e ASTE

Regolarità edilizia 31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..32
Vincoli od oneri condominiali 33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..33
Stima / Formazione lotti 34
Lotto 1 34
Lotto 2 35
Riepilogo bando d'asta 38
Lotto 1 38
Lotto 2 38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E. 40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 56.008,26 40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.162,58 40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 43
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T 43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 ..46

Fallimenti e ASTE

INCARICO

In data 10/06/2025, il sottoscritto Geom. Cimini Gianforte Domenico, con studio in F.Ne Caprafico, Via Fontanelle, 48/A - 64100 - Teramo (TE), email domenico.cimini.gianforte@gmail.com, PEC domenico.cimini.gianforte@geopec.it, Tel. 3288747906, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T (Coord. Geografiche: 42.83520555312601,13.738575560459457)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.83520555312601,13.738575560459457)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2 (Coord. Geografiche: 42.83520555312601,13.738575560459457)

Fallimenti e ASTE

LOTTO 1

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T

DESCRIZIONE

Locale adibito a preparazione e vendita alimenti/pizzeria, posto al Piano Terra-Rialzato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile nella sua consistenza attuale è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. Ha subito un cambio di destinazione d'uso nel 2004, destinazione che risulta nello stato libero attuale. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. E' composto da tre locali principali per vendita e preparazione, due locali w.c. con antibagno, una veranda vetrata con accesso dalla scala comune, un balcone lato sud. Inoltre gode di una corte ad uso eslusivo di circa 23 mq.sul lato nord, confinante con la strada pubblica, che costituisce accesso principale ai locali. Gli impianti son conformi all'epoca della realizzazione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare confina:
ad Est con proprietà **** Omissis **** salvo variati o altri;
a Nord con Strada comunale via Madonna Della Misericordia;
ad Ovest con Scala comune condominiale e corte comune salvo variati o altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	100,50 mq	120,50 mq	1	120,50 mq	3,10 m	Piano Terra
Balcone	8,50 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Corte esclusiva	23,00 mq	26,00 mq	0,45	11,70 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	**134,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**134,70 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Considerando come tali le superfici e relativa destinazione d'uso assentita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **23/12/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 738,53 Piano S1-T-1 Graffato fg. 7 parrt. 145, sub. 4
Dal **23/12/2003** al **15/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 738,53 Piano S1-T-1 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 4
Dal **15/04/2005** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 5 Categoria C1

		Cl.1, Cons. 101 mq. Rendita € 1.058,89 Piano T Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 6
Dal **14/02/2012** al **17/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 101 mq. Superficie catastale 111 mq Rendita € 1.058,89 Piano T Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	137	5		C1	1	101 mq.	111 mq. mq	1058,89 €	T	fg.7 P.lla145 sub.6

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	137				Ente Urbano		00.03.10 mq			
7	145				Ente Urbano		00.01.50 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste conformità sia di layout che di destinazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta complessivamente in modesto stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si segnalano modeste crepe muraurie in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto del locale preparazione. Infissi in legno, a vetratura singola, ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate all'epoca del cambio di destinazione con mancanza di manutenzione. Impianto elettrico a norma al momento del cambio di destinazione e frazionato rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico ma da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso in altro lotto). In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un fabbricato con altre unità. Ha accesso principale da corte esclusiva confinante con strada pubblica, inoltre risulta un accesso secondario da scala comune e corte comune. Il locale caldaia ed autoclave risulta ubicato in altro sub non comune (in quanto attualmente unica proprietà) per cui occorre separare ed installare i relativi impianti)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta strutturalmente in muratura portante per la porzione Nord esistente prima dell'ampliamento del 1973 mentre risulta con struttura in c.a. relativamente alla porzione relativa all'ampliamento. Lo stato conservativo risulta nella normalità mentre si segnalano modeste crepe murarie in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. I solai sono in c.a.p. con stato conservativo nella normalità. Pavimenzione in klinker in modesto stato di conservazione. Infissi in legno, a vetratura singola, ammalorati per mancanza di manutenzione mentre gli accessi principali su strada pubblica, in metallo, risultano in buono stato e dotati di maniglioni antipanico. Parapetti balcone da restaurare per ammaloraramenti da cattiva manutenzione. Corte esterna in buono stato sia la recinzione che la pavimentazione.
Impianto elettrico a norma al momento del cambio di destinazione e frazionato rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico ma da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso in altro lotto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/2003** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	**ATTO NOTARILE PUBBLICO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CAPODIVENTO GIACOMO	23/12/2003	41570	8700
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	31/12/2003	21439	14304
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/02/2012**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO REGISTRO DPTE UT GIULIANOVA (TE)	12/02/2013	120	9990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TERAMO	19/07/2013	9451	7039
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è depositato in allegato.

Fallimenti e ASTE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 41571
  N° raccolta: 8701
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
  Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 6,22 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 51571

Fallimenti e ASTE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:
- tassa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipoteche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83.
L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.
Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti:
- residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici;

- attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati;
- associazioni connesse con al residenza.
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo "B1" Uf = 0,83 mq/mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 accertare, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi come da accesso agli atti al Comune di Ancarano prot. 4208 del 17-06-2025:
1973- L.E. n. 146 del 27/09/1973 e Variante del 6/3/1974 per Ampliamento edificio esistente. Collaudo G.C. del 06/10/1975
1974– L.E. del 9/10/1974 Recinzione Fronte Strada
1977- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' del 25/05/1977
1993- C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993 L. 47/85
2004- P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra.
2006- Certificato Agibilita' prot 4912 del 24/06/2006

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.

L'immobile è conforme al progetto allegato all'ultima Autorizzazione "P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra."
Gli impianti godono della dichiarazione di conformità come risulta allegata nel certificato di Agibilità del 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Fallimenti e ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Unità immobiliare adibita ad abitazione, con accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune, posta al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974.
L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza opere nel 2004. Dal frazionamento l'unità risulta sprovvisto di cucina in quanto ubicata nella restante porzione. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento.
Censita al N.C.E.U ad uso abitazione ed è composta da 4 vani principali,1 bagno, n.2 disimpegni, 1 veranda di accesso e n. 2 balcomi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Proveniente frazionamento di unità di maggior consistenza, sprovvista di cucina e relativi impianti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Unità immobiliare, accertata all'urbano in categoria A/2 con 6 vani, posta ai piani S1 e 2 (sottotetto). Ha accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune in un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53.
L'unità quindi consiste in due porzioni:
- una al piano Primo seminterrato con un locale pluriuso, una cucina (presente sulla scheda catastale ma assentita come fondaco nei titoli edilizi, una cantina, una centrale termica, un portico ed un'area esterna esclusiva;
- l'altra al piano secondo (sottotetto) con due stanze, due locali soffitta, un bagno ed un balcone. Tali locali, censiti al N.C.E.U. come abitazione, non godono dei necessari permessi edilizi e non presentano i requisiti per l'abitabilità.
Lunità, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974.

L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza denuncia di opere nel 2004. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Proveniente da frazionamento di unità di maggior consistenza difforme dai titoli edilizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

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)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

La porzione immobiliare confina
ad Est con proprietà **** Omissis **** salvo variati o altri;
ad Ovest con Scala comune condominiale e corte comune salvo variati o altri.
a Nord e Sud con corte comune salvo variati o altri;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Piano Terra:
ad Est con proprietà **** Omissis **** salvo variati o altri;
ad Ovest con Scala comune e corte comune salvo variati o altri.
a Nord con area di sedime fabbricato salvo variati o altri.
Piano Secondo:
ad Est con proprietà **** Omissis **** salvo variati o altri;
ad Ovest con Scala comune e corte comune salvo variati o altri.
a Nord e Sud con corte comune salvo variati o altri;

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	8,50 mq	9,70 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**124,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**124,90 mq**	

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Considerando come tali le superfici e relativa destinazione d'uso assentita.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (S1)	27,50 mq	34,50 mq	1	34,50 mq	3,05 m	S1
Locale di deposito (S1)	31,50 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	2,50 m	0
Portico (S1)	30,00 mq	30,00 mq	0,45	13,50 mq	0,00 m	S1
Cortile (S1)	106,00 mq	106,00 mq	0,18	19,08 mq	0,00 m	S1
Soffitta (2)	90,75 mq	108,00 mq	0,33	35,64 mq	1,80 m	2
Balcone scoperto (2)	10,40 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**114,02 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**114,02 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni. Considerando come tali le superfici e relativa destinazione d'uso assentita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **23/12/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani

		Rendita € 783,53 Piano S1-T-1 Graffato fg. 7 parrt. 145, sub. 4
Dal **23/12/2003** al **15/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 738,53 Piano S1-T-1 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 4
Dal **15/04/2005** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 1 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 8
Dal **14/02/2012** al **17/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 312,46 Piano 1 Graffato Fg. 7, part. 145, sub.8

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **23/12/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 vani Rendita € 783,53 Piano S1-T-1 Graffato fg. 7 parrt. 145, sub. 4
Dal **23/12/2003** al **15/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 738,53 Piano S1-T-1 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 4
Dal **15/04/2005** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano S1-2 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 7
Dal **14/02/2012** al **17/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 137, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 340,86

		Piano S1-2 Graffato Fg. 7, part. 145, sub. 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	137	7		A2	1	5,5 vani	126 mq	312,46 €	1	F. 7, P. 145, sub 8

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	137				Ente Urbano		00.03.10 mq			
7	145				Ente Urbano		00.01.50 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il frazionamento relativo all'ultima variazione del 2005 in atti è avvenuto senza la necessaria trattazione planimetrica della porzione in oggetto sul titolo edilizio di riferimento quindi l'unità censita in oggetto nello stato di fatto è sprovvista di Cucina come invece riportato in difformità sulla piantina catastale prot. TE0037159 DEL 15/04/2005. Inoltre dal sopralluogo risula una tramezzatura nel locale centrale ivi indicato come cucina-soggiorno.
Al fine della rimozione della difformità occorrono dei lavori murari ed impiantistici, previo titolo edilizio, per la realizzazione della cucina. Completati i lavori occorre presentare il relativo aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	137	6		A2	1	6 vani	148 mq	340,86 €	S1-2	F.7, P.145, sub.7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	137				Ente Urbano		00.03.10 mq			
7	145				Ente Urbano		00.01.50 mq			

Fallimenti e ASTE

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il frazionamento relativo all'ultima variazione del 2005 in atti è avvenuto senza la necessaria trattazione planimetrica della porzione in oggetto sul titolo edilizio di riferimento.
Dai titoli reperiti nell'accesso agli atti al Comune di Ancarano e dal sopralluogo in loco si evincono difformità a quanto riportato nella scheda catastale TE0037159 del 15/04/2005:
- Piano Primo Seminterrato. Per quanto riguarda stato di fatto-scheda si riscontra una conformità di layout con alcune difformità di destinazione dei locali (fondaco al posto della cucina), per quanto riguarda stato assentito-scheda si riscotrano difformità nelle bucature esterne (finestre)
- Piano Secondo (Sottotetto). Tali locali non compaiono in nessun titolo edilizio. Dai prospetti si evincono altezze della copertura nettamente inferiori a quanto riscontrato nel sopralluogo e nella relativa scheda catastale. La scheda riporta fedelmente lo stato dei luoghi con categoria dichiarata (A/2) difforme in quanto non assentita.

Al fine della rimozione della difformità occorre un titolo edilizio in accertamento di conformità per quanto riguarda le difformità edilizie citate quindi il relativo aggiornamento catastale. (da premettere che il piano secondo non presenta i requisiti di abitabilità e quindi non può essere sanata la destinazione)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'immobile risulta complessivamente in modesto stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si segnalano microfessure murarie nelle tramezzature ed in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto del locale Veranda provenienti dalla pavimentazione del balcone superione. Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate con mancanza di manutenzione. Impianto elettrico a norma al momento della realizzazione da frazionare rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico anch'esso da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso nel medesimo lotto). In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'immobile risulta complessivamente in cattivo stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto e pareti dei locali al piano secondo provenienti dalla copertura (tetto) e nelle murature contro terra al piano seminterrato. Si segnalano dissesti murari al piano secondo, incrocio parete solaio, in prossimità del giunto strutturale.
Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate con mancanza di manutenzione ed in pessimo stato di conservazione. Impianto elettrico non a norma. Impianto termico da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso nel medesimo lotto). Corte esterna al Piano Terra in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.
In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'immobile risulta inserito in un fabbricato con altre unità. Ha accesso da scala comune ai piani e corte comune al piano Terra. Il locale caldaia ed autoclave risulta ubicato in altro sub, inserito in questo medesimo lotto, per cui occorre frazionare ed installare i relativi impianti).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'immobile risulta inserito in un fabbricato con altre unità. Ha accesso da scala comune ai piani e corte comune al piano Terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'immobile risulta strutturalmente in muratura portante per la porzione Nord esistente prima dell'ampliamento del 1973 mentre risulta con struttura in c.a. relativamente alla porzione relativa all'ampliamento sul lato sud. Lo stato conservativo risulta nella normalità mentre si segnalano modeste crepe murarie in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. I solai sono in c.a.p. con stato conservativo nella normalità. Pavimenzione in gres porcellanato in modesto stato di conservazione. Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili in plastica ammalorati per mancanza di manutenzione. Pavimenti e parapetti balcone da restaurare per ammaloraramenti da mancata manutenzione.
Impianto elettrico a norma alla costruzione da frazionare rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico anch'esso da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posti in locale al piano S1 compreso nel medesimo lotto).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'immobile risulta strutturalmente in muratura portante per la porzione Nord esistente prima dell'ampliamento del 1973 mentre risulta con struttura in c.a. relativamente alla porzione relativa all'ampliamento sul lato sud. Lo stato conservativo risulta nella normalità mentre si segnalano Si segnalano dissesti murari al piano secondo, incrocio parete solaio, in prossimità del giunto strutturale. I solai sono in c.a.p. con stato conservativo nella normalità. Pavimenzione e rivestimenti in gres porcellanato in cattivo stato di conservazione. Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili in plastica ammalorati per mancanza di manutenzione. Pavimenti e parapetti balcone da restaurare per ammaloraramenti da mancata manutenzione.
Impianto elettrico non a norma. Idem impianto termico da frazionare dal resto dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il sign. **** Omissis **** mi consegnava le chiavi di ingresso dell'immobile che risulta libero da occupazione. (da notare che l'esecutato da certificato comunale risulta residente nell'immobile)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/2003** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	**ATTO NOTARILE PUBBLICO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CAPODIVENTO GIACOMO	23/12/2003	41570	8700
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	31/12/2003	21439	14304
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/02/2012**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO REGISTRO DPTE UT GIULIANOVA (TE)	12/02/2013	120	9990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	19/07/2013	9451	7039
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Fallimenti e ASTE

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è depositato in allegato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/2003** al **14/02/2012**	**** Omissis ****	**ATTO NOTARILE PUBBLICO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CAPODIVENTO GIACOMO	23/12/2003	41570	8700
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	31/12/2003	21439	14304
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/02/2012**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO REGISTRO DPTE UT GIULIANOVA (TE)	12/02/2013	120	9990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Teramo	19/07/2013	9451	7039
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è depositato in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 41571
  N° raccolta: 8701
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,22 %
Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 51571

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:
- tassa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipoteche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;

- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 41571
  N° raccolta: 8701
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
  Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 6,22 %

Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 51571

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate corrispondono a:
- tassa ipotecaria pari a Euro 35,00 per le Ipoteche Volontarie;
- 5x1000 + Euro 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo;
- Euro 294,00 per Atti di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83.
L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.
Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti:
- residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici;
- attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati;
- associazioni connesse con al residenza.
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo "B1" Uf = 0,83 mq/mq

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83.
L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.
Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti:
- residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici;
- attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati;
- associazioni connesse con al residenza.
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo "B1" Uf = 0,83 mq/mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi come da accesso agli atti al Comune di Ancarano prot. 4208 del 17-06-2025:
1973- L.E. n. 146 del 27/09/1973 e Variante del 6/3/1974 per Ampliamento edificio esistente. Collaudo G.C. del 06/10/1975
1974– L.E. del 9/10/1974 Recinzione Fronte Strada
1977- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' del 25/05/1977
1993- C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993 L. 47/85
2004- P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra.
2006- Certificato Agibilita' Piano Terra prot 4912 del 24/06/2006.

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'immobile rispetto al progetto allegato all'ultimo titolo C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993, L. 47/85, risulta conforme nella consistenza per quanto riguarda superficie e volume. A livello di layout presenta modeste difformità dimensionali e la presenza di un divisorio non presente nel titolo. Inoltre nell'attuale planimetria catastale è presente una stanza con denominazione "cucina" non presente nei titolo e nello stato di fatto. Ciò è dovuto al fatto che l'attuale consistenza proviene dal frazionamento dell'intero fabbricato avvenuta a seguito del cambio di destinazione del Piano Terra che non ha previsto ulteriori opere per la restante parte di cui alla porzione in oggetto. Pertanto l'immobile dovrà essere oggetto di Accertamento di conformità di cui agli art. 36, 36bis e 37 del DPR 380/2001 e succ var. e/o integr. e dovrà essere munito di cucina.
Dovrà inoltre essere sottoposta a nuova agibilità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi come da accesso agli atti al Comune di Ancarano prot. 4208 del 17-06-2025:
1973- L.E. n. 146 del 27/09/1973 e Variante del 6/3/1974 per Ampliamento edificio esistente. Collaudo G.C. del 06/10/1975
1974– L.E. del 9/10/1974 Recinzione Fronte Strada
1977- AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' del 25/05/1977
1993- C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993 L. 47/85
2004- P.di C. n. 7/2004 del 26/04/2004 e Variante del 11/10/2004 per modifiche e cambio di destinazione d'uso Piano Terra.
2006- Certificato Agibilita' Piano Terra prot 4912 del 24/06/2006.

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'immobile, nella consistenza di fatto come ben rappresentato nelle schede catastali, rispetto al progetto allegato all'ultimo titolo C.E. in SANATORIA n. 832 del 31/12/1993, L. 47/85, risulta con gravi difformità edilizie.

L'attuale consistenza proviene dal frazionamento dell'intero fabbricato avvenuta a seguito del cambio di destinazione del Piano Terra che non ha previsto ulteriori opere per la restante parte di cui alla porzione in oggetto.
Difformità al Piano Seminterrato:
Difformità nelle bucature esterne (finestre) e di destinazione del locale cucina assentito come fondaco.
Difformità al Piano Secondo (Sottotetto):
Porzione non presente in alcun titolo edilizio. Dai prospetti di cui al titolo si evincono altezze della copertura nettamente inferiori a quanto riscontrato nel sopralluogo e nella relativa scheda catastale. Inoltre la categoria catastale abitazione di tali locali è illegittima e non sanabile per mancanza di requisiti di altezza neanche con la L.R. 10/2011 e succ var. e/o integr sul recupero dei sottotetti.

Pertanto l'immobile dovrà essere oggetto di Accertamento di conformità di cui agli art. 36, 36bis e 37 del DPR 380/2001 e succ var. e/o integr. e censito con le relative destinazioni.
Dovrà inoltre essere sottoposto a nuova agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto del pignoramento consistono, come da accertamento catastale, in un locale commerciale al Piano Terra con anche un accesso esclusivo da strada pubblica, un appartamento al piano primo con accesso da scala comune, un appartamento con accesso da scala comune ai piani S1 e Terra. Considerato:
- che il terzo immobile citato di fatto non gode della conformità edilizia, come meglio specificato in relazione da considerarsi quindi locali accessori;
- il sistema degli accessi alle unità,

si ritiene opportuno procedere alla seguente formazione di Lotti:
Lotto 1: Bene 1 - Locale commerciale, foglio 7, part.lla 137, sub. 5, graffato con F.7, P.145, sub.6
Lotto 2: Bene 2 - Appartamento, foglio 7, part.lla 137, sub. 7, graffato con F.7, P.145, sub.8
Bene 3 - Appartamento (di fatto accessori all'abitazione), foglio 7, part.lla 137, sub. 6, graffato con F.7, P.145, sub.7

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T
  Locale adibito a preparazione e vendita alimenti/pizzeria, posto al Piano Terra-Rialzato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile nella sua consistenza attuale è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. Ha subito un cambio di destinazione d'uso nel 2004, destinazione che risulta nello stato libero attuale. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. E' composto da tre locali principali per vendita e preparazione, due locali w.c. con antibagno, una veranda vetrata con accesso dalla scala comune, un balcone lato sud. Inoltre gode di una corte ad uso eslusivo di circa 23 mq.sul lato nord, confinante con la strada pubblica, che costituisce accesso principale ai locali. Gli impianti son conformi all'epoca della realizzazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 5, Categoria C1, Graffato fg.7 P.lla145 sub.6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 72.738,00
  Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..
  La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali di immobili similari attualmente in vendita nonchè ed i valori pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la fascia "B2", per il II° semestre dell'anno 2024.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T	134,70 mq	540,00 €/mq	€ 72.738,00	100,00%	€ 72.738,00
				Valore di stima:	€ 72.738,00

Valore di stima: € 72.738,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	18,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 56.008,26**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1
  Unità immobiliare adibita ad abitazione, con accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune, posta al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza opere nel 2004. Dal frazionamento l'unità risulta sprovvisto di cucina in quanto ubicata nella restante porzione. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. Censita al N.C.E.U ad uso abitazione ed è composta da 4 vani principali,1 bagno, n.2 disimpegni, 1 veranda di accesso e n. 2 balcomi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 7, Categoria A2, Graffato F. 7, P. 145, sub 8 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 67.446,00
  Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..
  La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e

detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali di immobili similari attualmente in vendita nonchè ed i valori pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la fascia "B2", per il II° semestre dell'anno 2024.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2
  Unità immobiliare, accertata all'urbano in categoria A/2 con 6 vani, posta ai piani S1 e 2 (sottotetto). Ha accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune in un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'unità quindi consiste in due porzioni: - una al piano Primo seminterrato con un locale pluriuso, una cucina (presente sulla scheda catastale ma assentita come fondaco nei titoli edilizi, una cantina, una centrale termica, un portico ed un'area esterna esclusiva; - l'altra al piano secondo (sottotetto) con due stanze, due locali soffitta, un bagno ed un balcone. Tali locali, censiti al N.C.E.U. come abitazione, non godono dei necessari permessi edilizi e non presentano i requisiti per l'abitabilità. Lunità, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza denuncia di opere nel 2004. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 6, Categoria A2, Graffato F.7, P.145, sub.7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 38.766,80
  Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc..
  La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali di immobili similari attualmente in vendita nonchè ed i valori pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la fascia "B2", per il II° semestre dell'anno 2024.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1	124,90 mq	540,00 €/mq	€ 67.446,00	100,00%	€ 67.446,00
Bene N° 3 - Appartamento Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2	114,02 mq	340,00 €/mq	€ 38.766,80	100,00%	€ 38.766,80

Valore di stima:	€ 106.212,80

Valore di stima: € 106.212,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	23,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 56.162,58**

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 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cimini Gianforte Domenico

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T
  Locale adibito a preparazione e vendita alimenti/pizzeria, posto al Piano Terra-Rialzato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile nella sua consistenza attuale è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. Ha subito un cambio di destinazione d'uso nel 2004, destinazione che risulta nello stato libero attuale. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. E' composto da tre locali principali per vendita e preparazione, due locali w.c. con antibagno, una veranda vetrata con accesso dalla scala comune, un balcone lato sud. Inoltre gode di una corte ad uso eslusivo di circa 23 mq.sul lato nord, confinante con la strada pubblica, che costituisce accesso principale ai locali. Gli impianti son conformi all'epoca della realizzazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 5, Categoria C1, Graffato fg.7 P.lla145 sub.6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti: - residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici; - attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati; - associazioni connesse con al residenza. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo "B1" Uf = 0,83 mq/mq

Prezzo base d'asta: **€ 56.008,26**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1
  Unità immobiliare adibita ad abitazione, con accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune, posta al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza opere nel 2004. Dal frazionamento l'unità risulta sprovvisto di cucina in quanto ubicata nella restante porzione. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. Censita al N.C.E.U ad uso abitazione ed è composta da 4 vani principali,1 bagno, n.2 disimpegni, 1 veranda di accesso e n. 2 balcomi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 7, Categoria A2, Graffato F. 7, P. 145, sub 8 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Le destinazioni d'uso consentite nelle zone "B" sono le seguenti: - residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all'ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici; - attrezzature private e servizi d'interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici

privati; - associazioni connesse con al residenza. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo “B1” Uf = 0,83 mq/mq

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2
  Unità immobiliare, accertata all'urbano in categoria A/2 con 6 vani, posta ai piani S1 e 2 (sottotetto). Ha accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune in un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'unità quindi consiste in due porzioni: - una al piano Primo seminterrato con un locale pluriuso, una cucina (presente sulla scheda catastale ma assentita come fondaco nei titoli edilizi, una cantina, una centrale termica, un portico ed un'area esterna esclusiva; - l'altra al piano secondo (sottotetto) con due stanze, due locali soffitta, un bagno ed un balcone. Tali locali, censiti al N.C.E.U. come abitazione, non godono dei necessari permessi edilizi e non presentano i requisiti per l'abitabilità. Lunità, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza denuncia di opere nel 2004. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 6, Categoria A2, Graffato F.7, P.145, sub.7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.G. del Comune di Ancarano, in zona B-Residenziale di Completamento sottozona B1-Completamento 0,83. L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali. Le destinazioni d’uso consentite nelle zone “B” sono le seguenti: - residenze, alberghi e pensioni, bar ristoranti ed altre attrezzature di ristoro, negozi al minuto e all’ingrosso,esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici; - attrezzature private e servizi d’interesse cittadino, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino, uffici privati; - associazioni connesse con al residenza. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):-completamento intensivo “B1” Uf = 0,83 mq/mq

Prezzo base d'asta: **€ 56.162,58**

Edicom e ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.008,26

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 5, Categoria C1, Graffato fg.7 P.lla145 sub.6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	134,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta complessivamente in modesto stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si segnalano modeste crepe muraurie in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto del locale preparazione. Infissi in legno, a vetratura singola, ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate all'epoca del cambio di destinazione con mancanza di manutenzione. Impianto elettrico a norma al momento del cambio di destinazione e frazionato rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico ma da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso in altro lotto). In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.		
Descrizione:	Locale adibito a preparazione e vendita alimenti/pizzeria, posto al Piano Terra-Rialzato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile nella sua consistenza attuale è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. Ha subito un cambio di destinazione d'uso nel 2004, destinazione che risulta nello stato libero attuale. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. E' composto da tre locali principali per vendita e preparazione, due locali w.c. con antibagno, una veranda vetrata con accesso dalla scala comune, un balcone lato sud. Inoltre gode di una corte ad uso eslusivo di circa 23 mq.sul lato nord, confinante con la strada pubblica, che costituisce accesso principale ai locali. Gli impianti son conformi all'epoca della realizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.162,58

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - Via Madonna della Misericordia, 53, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 7,	**Superficie**	124,90 mq

	Categoria A2, Graffato F. 7, P. 145, sub 8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano		
Stato conservativo:	L'immobile risulta complessivamente in modesto stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si segnalano microfessure murarie nelle tramezzature ed in prossimità del giunto strutturale in quanto le finiture sono state eseguite senza soluzione di continuità anzichè con appositi coprigiunti. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto del locale Veranda provenienti dalla pavimentazione del balcone superione. Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate con mancanza di manutenzione. Impianto elettrico a norma al momento della realizzazione da frazionare rispetto al resto della costruzione. Idem impianto termico anch'esso da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso nel medesimo lotto). In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita ad abitazione, con accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune, posta al Piano Primo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'immobile, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza opere nel 2004. Dal frazionamento l'unità risulta sprovvisto di cucina in quanto ubicata nella restante porzione. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento. Censita al N.C.E.U ad uso abitazione ed è composta da 4 vani principali,1 bagno, n.2 disimpegni, 1 veranda di accesso e n. 2 balcomi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - via Madonna della Misericordia, 53, piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 137, Sub. 6, Categoria A2, Graffato F.7, P.145, sub.7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 137, Qualità Ente Urbano - Fg. 7, Part. 145, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	114,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta complessivamente in cattivo stato di conservazione dovuto anche all'abbandono. Si riscontrano infiltrazioni di umidità al soffitto e pareti dei locali al piano secondo provenienti dalla copertura (tetto) e nelle murature contro terra al piano seminterrato. Si segnalano dissesti murari al piano secondo, incrocio parete solaio, in prossimità del giunto strutturale. Infissi in legno, a vetratura singola, ed avvolgibili ammalorati per mancanza di manutenzione. Finiture interne datate con mancanza di manutenzione ed in pessimo stato di conservazione. Impianto elettrico non a norma. Impianto termico da frazionare dal resto dell'immobile (caldaia ed autoclave posta in locale al piano S1 compreso nel medesimo lotto). Corte esterna al Piano Terra in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea. In conclusione locali da ristrutturare per eventuale futuro uso.		
Descrizione:	Unità immobiliare, accertata all'urbano in categoria A/2 con 6 vani, posta ai piani S1 e 2 (sottotetto). Ha accesso da corte comune al P.T. e corpo scala comune in un fabbricato di maggior consistenza sito in Ancarano, via Madonna Della Misericordia, 53. L'unità quindi consiste in due porzioni: - una al piano Primo seminterrato con un locale pluriuso, una cucina (presente sulla scheda catastale ma assentita come fondaco nei titoli edilizi, una cantina, una centrale termica, un portico ed un'area esterna esclusiva; - l'altra al piano secondo (sottotetto) con due stanze, due locali soffitta, un bagno ed un balcone. Tali locali, censiti al N.C.E.U. come abitazione, non godono dei necessari permessi edilizi e non presentano i requisiti per l'abitabilità. Lunità, nella sua consistenza attuale, è il risultato di un ampliamento ad un fabbricato		

Fallimenti e ASTE

	esistente, ante 1967, avvenuto nel 1974. L'immobile faceva parte di una unità di maggior consistenza ed è stato oggetto di un frazionamento senza denuncia di opere nel 2004. Strutturalmente risulta in muratura per la parte esistente e in c.a. relativamente all'ampliamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Fallimenti e ASTE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 41571
  N° raccolta: 8701
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
  Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 6,22 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 51571

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e ASTE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003

N° repertorio: 41571
N° raccolta: 8701

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
  Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 6,22 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 51571

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del

Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCARANO (TE) - VIA MADONNA DELLA MISERICORDIA, 53, PIANO S1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
  Iscritto a Teramo il 31/12/2003
  Reg. gen. 21440 - Reg. part. 3545
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Percentuale interessi: 6,225 %
  Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
  Data: 23/12/2003
  N° repertorio: 41571
  N° raccolta: 8701
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a TERAMO il 07/11/2013
  Reg. gen. 13808 - Reg. part. 1749
  Quota: 1/2
  Importo: € 50.236,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 25.118,46
  Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
  Data: 04/11/2013
  N° repertorio: 220
  N° raccolta: 10813
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
  Iscritto a TERAMO il 06/12/2023
  Reg. gen. 19467 - Reg. part. 1887
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,22 %
Rogante: CAPODIVENTO GIACOMO
Data: 23/12/2003
N° repertorio: 51571

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 16/04/2008
  Reg. gen. 6610 - Reg. part. 4029
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 114/2008 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta.
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 13/11/2014
  Reg. gen. 13441 - Reg. part. 10122
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il sottoscritto, effettuata la verifica presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, ha verificato che la procedura 429/2014 correlatta all'atto di Pignoramento dianzi indicato risulta estinta in data 18/07/2018.
- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TERAMO il 18/03/2024
  Reg. gen. 4530 - Reg. part. 3383
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e ASTE