

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2019

Promossa da : \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione : Dott. CIRILLO GIOVANNI  
Esperto C.T.U. e Custode : arch. Gualberto Caccini

\*\*\*\*\*

**Oggetto** : *descrizione e stima di unità immobiliari site nel Comune di Bellante (TE), e precisamente :*

1. *Unità immobiliare posta al piano terra ad uso ufficio e studio privato, ubicata in Via Nazionale n° 38, zona Acquaviva, a Bellante (TE), distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 50, particella 1086 sub 50, piano T, Cat. A/10, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale mq. 95, rendita catastale Euro 1.420,27;*

2. *Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso locale per esercizi sportivi, ubicata in Via Nazionale n° 8/c, zona Acquaviva, a Bellante (TE), distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 50, particella 1086 sub 46, piano S1-T, Cat. C/4, classe U, cons. 146 mq., sup. catastale mq. 161, rendita catastale Euro 196,05;*

*beni pignorati per l'intera piena proprietà.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> – Locale al piano terra ad uso ufficio o studio privato .....	4
<b>Bene N° 2</b> – Locale al piano interrato ad uso esercizi sportivi .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti comuni .....	7
Servitù, censo , livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
• Caratteristiche estrinseche dell’immobile.....	7
• Caratteristiche intrinseche dell’immobile.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria DatiCatastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti comuni .....	13
Servitù, censo , livello, usi civici.....	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
• Caratteristiche estrinseche dell'immobile.....	14
• Caratteristiche intrinseche dell'immobile.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima/ Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riepilogo Finale .....	19
Schema riassuntivo per bando d'asta Esec. Imm. 92/2019 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: €. 71.198,00</b> .....	21
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> – Locale al piano terra ad uso ufficio o studio privato .....	23
<b>Bene N° 2</b> – Locale al piano seminterrato ad uso esercizi sportivi .....	24



## INCARICO

In data 3 luglio 2019, lo scrivente arch. Gualberto Caccini con studio in via Roma n. 44 ad Alba Adriatica (Te), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo, veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Esperto Stimatore e Custode Giudiziario degli immobili pignorati.

In data 18 luglio 2019 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## PREMESSA

Ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente in data 29 luglio 2019 nella qualità di custode giudiziario si è che si è recato presso il compendio pignorato per verificarne la consistenza, le condizioni e per rendersi conto della detenzione dei beni oggetto di procedura;

Subito dopo lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, presso gli uffici comunali, al fine di raccogliere dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale e successivamente al sopralluogo;

In data 12 settembre 2019 lo scrivente ed un suo collaboratore hanno effettuato il sopralluogo per le operazioni peritali valutando la consistenza e le condizioni intrinseche ed estrinseche, dei beni pignorati;

Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, raccolti alcuni documenti, lo scrivente ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni ;

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 – LOCALE UBICATO A BELLANTE (TE) – LOCALITA' ACQUAVIVA, VIA NAZIONALE N. 38**

Piena proprietà su locale con destinazione ufficio e studio privato posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 38 . Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 50.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso consensuale in data 29/07/2019;

### **BENE N° 2 – LOCALE UBICATO A BELLANTE (TE) –VIA NAZIONALE N. 8/c**

Piena proprietà su locale con destinazione locale per esercizi sportivi posto al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 8/c. Fanno parte dell'immobile posto in vendita il vano montacarichi esterno e i proporzionali diritti sulle parti condominiali comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 46.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso consensuale in data 29/07/2019;



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni :

**Bene N° 1** – Locale ubicato a Bellante (TE) – Localita' Acquaviva, via Nazionale N. 38

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITA'

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

- \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*omissis\*\*\*\* ( Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*omissis\*\*\*\* ( Proprietà 1/1)

Il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* risulta in regime di separazione dei beni.

### CONFINI

L'immobile confina a nord con spazio esterno condominiale a est con il sub 44, ad ovest con il vano montacarichi di proprietà del sub 46 , a sud con il sub 42 , salvo altri e/o variati:

### CONSISTENZA

Si è svolto rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegni allegati. Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e quindi delle tramezzature, nonché della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. Il ragguglio delle superfici è il seguente:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale ufficio o studio privato	81,45 mq.	91,75 mq.	1,00	91,75 mq	Hm. 3.20	Terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				91,75 mq		
<b>Incidenza condominiale</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				91,75 mq		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2005 al 05/05/2006	****omissis****(1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 4 Cat. C/1, Cl. 3 ,cons. 82,00 mq Rendita Euro 1.134,97 - Piano T
Dal 05/05/2006 al 19/07/2006	****omissis****per 6/25 ****omissis****per 13/25 ****omissis****per 6/25	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 4 Cat. C/1, Cl. 3 ,cons. 82,00 mq Rendita Euro 1.134,97 - Piano T
Dal 19/07/2006 al 23/03/2016	****omissis****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 4 Cat. C/1, Cl. 3 ,cons. 82,00 mq Rendita Euro 1.134,97 - Piano T
Dal 23/03/2016 al 13/11/2019	****omissis****per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 50 Cat. A/10, Cl. 1 ,cons 5,5 vani Rendita Euro 1.420,27 - Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1086	50		A/10	1	5,5 vani	95 mq	1.420,27	T	No

## Corrispondenza catastale

Dal raffronto con le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente non si rilevano difformità; Gli identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento;

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono. il bene in oggetto è costituito da un ampio locale con annesso antibagno e w.c. di servizio ; attualmente si presenta con pareti divisorie mobili e pareti attrezzate atte alla distribuzione interna di un ufficio/studio di veterinario perfettamente funzionante; i locali risultano tinteggiati, privi di umidità. La pavimentazione interna è realizzata in monocottura, mentre il bagno ha i rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. La porta interna del bagno è in legno tamburato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Nell'elaborato planimetrico catastale sono indicate le parti comuni; in ogni caso sono da ritenersi comuni tutte le parti così definite per legge e dal regolamento di condominio.

## SERVITU' , CENSO, LIVELLO , USI CIVICI

Non rilevati poiché trattasi di unità immobiliare destinazione d'uso ufficio sita al piano terra, con accesso dalla corte interna al lotto , quindi facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata;

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato denominato di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicato in Bellante (TE) , località Acquaviva, via Nazionale al n. 8 e 38 , a ridosso della SS 80.

### **Caratteristiche estrinseche dell'immobile**

- 1) ambiente economico e sociale : buono, in quanto inserito in zona urbanizzata.
- 2) collegamenti stradali : ottimi in quanto a ridosso della SS 80.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche dell'entroterra adriatico, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : buoni, essendo inserito nel tessuto urbano risultano presenti attività commerciali, servizi direzionali e servizi comunali.

### **Caratteristiche intrinseche dell'immobile**

- 1) Accessibilità : buona, l'immobile si affaccia su un ampio parcheggio condominiale con accesso diretto dalla SS 80. E' posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale.
- 2) Funzionalità generale : buona per la funzionalità distributiva degli spazi. Fanno parte del bene immobile i diritti proporzionali sulle parti comuni ed aree condominiali ;
- 3) Funzionalità impianti: presenti, al sopralluogo si è rilevato l'uso dell'immobile come studio veterinario in attività, l'immobile è munito di aria condizionata;
- 4) Grado di rifinitura : buona, il bene in oggetto è costituito da un ampio locale con annesso antibagno e w.c. di servizio ; attualmente si presenta con pareti divisorie mobili e pareti attrezzate atte alla distribuzione interna di un ufficio/studio di veterinario perfettamente funzionante;
- 5) Stato di manutenzione : buono, i locali risultano tinteggiati, privi di umidità. La pavimentazione interna è realizzata in monocottura, mentre il bagno ha i rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. La porta interna del bagno è in legno tamburato.
- 6) Esposizione : nord-est.
- 7) Salubrità : buona.
- 8) Area scoperta condominiale: L'area si presenta parzialmente recintata, pavimentazione in asfalto che in alcune zone risulta disconnesso e presenza di buche.
- 9) Certificazioni Energetiche : L'APE risulta presente agli atti della pratica di agibilità dell'immobile;
- 10) Certificato di Agibilità: rilasciato il 22 aprile 2016 dal Responsabile dell'ufficio Urbanistica;
- 11) Edificio : Il fabbricato è in buono stato di conservazione ed è costituito da un piano interrato, e tre piani fuori terra. Le caratteristiche costruttive sono una struttura in cemento armato con solai in laterocemento ; Le pareti interne ed esterne si presentano intonacate e tinteggiate;
- 12) Situazione edilizia : **conforme**
- 13) Disponibilità : in affitto con contratto registrato.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Con provvedimento del 3/07/2019 il G.E. nominava lo scrivente Consulente/Esperto anche Custode del compendio pignorato, ordinando alla parte esecutata " di fornire al nuovo custode il rendiconto dell'attività svolta sino ad oggi nonché ogni altro documento necessario al fine di adempiere compiutamente all'incarico affidatogli " disponendo che " il Custode relazioni ed effettui la rendicontazione di gestione " .

Lo scrivente Custode, con propria relazione del 01/08/2019, ha comunicato al G.E. quanto di seguito:

- In data 23 luglio 2019 ho sentito le parti e concordato la data per il primo accesso all'immobile ( comunicazioni tramite raccomandata oltre trasmissione a mezzo pec ).
- In data 29 luglio 2019 ho eseguito il primo accesso all'immobile alla presenza dell'esecutato sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, il quale si è dimostrato collaborativo e nella circostanza mi faceva presente che all'interno dell'immobile vi era uno studio veterinario, in possesso di regolare contratto di affitto datato 01/02/2016 e che, conseguentemente, io non avrei potuto acquisirne le chiavi; L'esecutato sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* mi informava inoltre che in data 12/04/2017 ha stipulato un atto di cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto dell'immobile alla concessionaria Sirio di Mosciano Sant'Angelo; ( e mi produceva la copia di entrambi i contratti ) .
- In data 29 luglio 2019 ho richiesto l'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Bellante (TE) ed ho richiesto le copie fotostatiche della documentazione necessaria alle verifiche ed alla stima;

Successivamente, nella qualità di esperto stimatore, in data 12 settembre 2019 ho iniziato le operazioni peritali alla presenza dell'affittuario dell'immobile ed oltre ad effettuare le misurazioni e le valutazioni di rito, ha verificato anche la veridicità dei contratti di cui sopra ( di affitto e di cessione dei crediti) che risultano regolarmente registrati ed in essere;

In data 11/11/2019 , in qualità di Custode, ho rivolto istanza alla S.V.III.ma affinché chiarisca allo scrivente se lo stesso debba procedere nel pretendere che il canone di affitto venga pagato alla procedura esecutiva nella persona del Custode Giudiziario, provvedendo di conseguenza alla immediata comunicazione all'affittuario ed all'esecutato della decisione del G.E.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
Dal 26/05/1999  Al 13/06/2001	Area edificabile fg. 50, particelle 315, 568 569, 570 ****omissis**** per 6/25 ****omissis**** per 13/25 ****omissis**** per 6/25	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	26/05/1999	122965	
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	9/06/1999	4463.1/1999	4463
Dal 13/06/2001  Al 05/05/2006	Area edificabile fg. 50, particelle 315, 568 569, 570 ****omissis**** Per 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	13/06/2001	122982	000000
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	03/10/2001	96883.1.2001	5106
Dal 05/05/2006  Al 19/07/2006	Unità immobiliare fg. 50, part. 1086 sub 4 ****omissis**** per 6/25 ****omissis**** per 13/25 ****omissis**** per 6/25	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	05/05/2006	139461	24485
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	09/05/2006	8616 8617	5105.2.2006 5106
Dal 19/07/2006  Al 13/11/2019	Unità immobiliare fg. 50, part. 1086 sub 50 ( ex sub 4 ) ****omissis**** Per 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	19/07/2006	139852	24583
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	27/07/2006	14272	8391.1.2006

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

Al sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* l'immobile era pervenuto in virtù di **atto di compravendita** dei diritti indivisi pari a 19/25 ( \*\*\*\*omissis\*\*\*\* già titolare dei diritti pari a 6/25) dai propri genitori \*\*\*\*omissis\*\*\*\* e Ippoliti Maria, a rogito notaio Angeloni Marco in data 19 luglio 2006 rep. 139852, registrato a Teramo ed ivi trascritto in data 26 luglio 2006 al num. 8391 registro particolare;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11.11.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 08/03/2011  
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 745  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Costantini Andrea  
Data: 07/03/2011  
N° repertorio: 59167/25540
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Teramo il 02/12/2013  
Reg. gen. 14755 - Reg. part. 1857  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Lauro Roberto  
Data: 29/11/2013  
N° repertorio: 7960/5717
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 777  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 6.925,53  
Richiesto dal Tribunale di Teramo  
Data: 13/04/2015  
N° repertorio: 878/2015
- Ipoteca volontaria derivante da Pignoramento di immobili  
Iscritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 - Reg. part. 5102  
Importo: € 127.334,85  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Richiesto da Ufficiale Giudiziario  
Data: 29/04/2019  
N° repertorio: 1268



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 -Reg. part. 5102  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore vigente nel comune di Bellante, la particella 1086 del foglio 50 ricade in zona F – sottozona F4 – Attrezzature private per prestazione dei servizi- L'edificio è stato realizzato mediante l'attuazione di un Comparto edificatorio, sub comparto a progettazione unitaria di tipo 2;

### REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967;

Il fabbricato di cui l'unità fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in base ai seguenti titoli autorizzativi :

- Concessione edilizia n. 49 del 02/08/2000
- Permesso di Costruire per variante a sanatoria n. 26 del 26/05/2005
- Autorizzazione di Agibilità del 04/03/2006
- SCIA n. 7 del 22/02/2016
- Autorizzazione di Agibilità parziale n. 42 del 22/04/2016
- Provvedimento Unico Autorizzativo n. 3/2016

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile ( APE) esiste in quanto è citato nel certificato di agibilità n. 42/2016
- Le dichiarazioni di conformità o di collaudo degli impianti installati esistono in quanto sono citati nei certificati di agibilità del 04/03/2006 e n. 42 del 22/04/2016;

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato ed i grafici di progetto allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo ( SCIA n. 7 del 22/02/2016 ) non sono state riscontrate difformità rilevanti;

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della seguente perizia non dispone di un condominio in quanto gli immobili non sono stati ancora venduti dalla società costruttrice. Attualmente nel fabbricato sono in essere soltanto tre attività al piano terra : un bar, una lavanderia ed uno studio veterinario. Le tre attività si occupano a propria cura e spese della pulizia e della manutenzione ordinaria del piazzale frontistante le attività stesse.

Pertanto alla data odierna non risultano pendenze condominiali.

L'aggiudicatario dovrà occuparsi a propria cura e spese della pulizia e della manutenzione ordinaria fino a quando verrà costituito il condominio.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni :

**Bene N° 2 – Locale ubicato a Bellante (TE) – Località Acquaviva, via Nazionale N. 8/c**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITA'

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

\*\*\*\*omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*omissis\*\*\*\* ( Proprietà 1/1)

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

\*\*\*\*omissis\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*omissis\*\*\*\* ( Proprietà 1/1)

Il sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* risulta in regime di separazione dei beni.

### CONFINI

L'immobile confina a nord ovest con spazio esterno condominiale, ad est con il sub. 38 e spazi condominiali, a sud con terrapieno , a sud-est con il sub 40 , salvo altri e/o variati:

### CONSISTENZA

Si è svolto rilievo planimetrico dei beni con restituzione grafica in scala 1:100 come da disegni allegati. Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e quindi delle tramezzature, nonché della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. Il ragguaglio delle superfici è il seguente:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale per esercizi sportivi	145.80 mq	161.25 mq	1,00	161.25 mq.	H. 3.00	Interrato
Vano montacarichi	0.00 mq	7.60 mq	0.50	3,80 mq.		T – S1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				165,05 mq		
<b>Incidenza condominiale</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				165,05 mq		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/2005 al 01/02/2006	****omissis**** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 6 Cat. C/2, Cl. 2 ,cons. 151,00 mq Rendita Euro 241,75 - Piano S1-T
Dal 01/02/2006 al 05/05/2006	****omissis****(1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 16-17-18-19 Cat. C/2, Cl. 2 , Piano S1-T
Dal 05/05/2006 al 19/07/2006	****omissis**** per 6/25 ****omissis**** per 13/25 ****omissis**** per 6/25	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 16-17-18-19 Cat. C/2, Cl. 2 , Piano S1-T
Dal 19/07/2006 al 26/01/2011	****omissis**** per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 16-17-18-19 Cat. C/2, Cl. 2 , Piano S1-T
Dal 26/01/2011 al 13/11/2019	****omissis**** per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 50, part. 1086, sub 46, Cat. C/4 Cl. U ,cons 146 mq , sup. cat 161 mq, Rendita Euro 196,05 - Piano S1 - T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1086	46		C/4	U	146 mq	161 mq	196,05	T	No

### Corrispondenza catastale

Dal raffronto con le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente non si rilevano difformità; Gli identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento;

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto trattandosi di un interrato non utilizzato.

Il bene in oggetto è costituito da un locale grande ( ex scuola da ballo) e una tramezzatura adatta alla distribuzione interna di una scuola di danza con ingresso, ricezione, spogliatoi, bagni e appunto la sala da ballo; La manutenzione è pessima in quanto i locali risultano tinteggiati, ma essendo chiuso da diverso tempo e privo di aereazione si è rilevata la presenza di muffe e di umidità circoscritta nella parte bassa dei muri perimetrali. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Le porte interne dei locali sono in legno tamburato.

### PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Nell'elaborato planimetrico catastale sono indicate le parti comuni; in ogni caso sono da ritenersi comuni tutte le parti così definite per legge e dal regolamento di condominio.



## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati poiché trattasi di unità immobiliare al piano interrato, con accesso dalla corte interna al lotto, quindi facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata;

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato denominato di cui il bene oggetto di stima fa parte, è ubicato in Bellante (TE), località Acquaviva, via Nazionale al n. 8 e 38, a ridosso della SS 80.

### **Caratteristiche estrinseche dell'immobile**

- 1) ambiente economico e sociale : buono, in quanto inserito in zona urbanizzata.
- 2) collegamenti stradali : ottimi in quanto a ridosso della SS 80.
- 3) condizioni climatiche : buone, tipiche dell'entroterra adriatico, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) servizi sociali e commerciali : buoni, essendo inserito nel tessuto urbano risultano presenti attività commerciali, servizi direzionali e servizi comunali.

### **Caratteristiche intrinseche dell'immobile**

- 1) Accessibilità : buona, l'immobile si affaccia su un ampio parcheggio condominiale con accesso diretto dalla SS 80. E' posto al piano interrato di un edificio di maggior consistenza a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale.
- 2) Funzionalità generale : discreta per la funzionalità distributiva degli spazi ma pessima trattandosi di un piano interrato con unico accesso da scala esterna dal parcheggio del cortile condominiale. Fanno parte dell'immobile posto in vendita il vano montacarichi esterno e i diritti proporzionali sulle parti comuni ed aree condominiali ;
- 3) Funzionalità impianti: presenti, al sopralluogo non verificati se a norma o funzionanti in quanto l'immobile si presenta in totale stato di abbandono e quindi privo di utenze attive; Per eventuali difetti non riscontrati e/o non riscontrabili al momento del sopralluogo ( essendo la rete impiantistica parte in traccia e parte fuori traccia), l'aggiudicatario dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di funzionamento e di farsi carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo. Non essendo l'immobile dotato di APE ( attestato di prestazione energetica), dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.
- 4) Grado di rifinitura : discreta, il bene in oggetto è costituito da un locale grande ( ex scuola da ballo) e una tramezzatura adatta alla distribuzione interna di una scuola di danza con ingresso, ricezione, spogliatoi, bagni e appunto la sala da ballo;
- 5) Stato di manutenzione : pessimo, i locali risultano tinteggiati, ma essendo chiuso da diverso tempo e privo di aereazione si è rilevata la presenza di muffe e di umidità circoscritta nella parte bassa dei muri perimetrali. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Le porte interne dei locali sono in legno tamburato.
- 6) Esposizione : l'ingresso al piano interrato è a nord-est.
- 7) Salubrità : pessima.
- 8) Area scoperta condominiale: L'area si presenta parzialmente recintata, pavimentazione in asfalto che in alcune zone risulta disconnesso e con presenza di buche.
- 9) Certificazioni Energetiche : L'APE non risulta presente agli atti della pratica di agibilità dell'immobile;
- 10) Certificato di Agibilità: per l'originario magazzino è stato rilasciato il certificato di agibilità il 4/03/2006 mentre per la scuola da ballo ( cambio di destinazione d'uso ) è stata presentata la richiesta di agibilità in data 31/01/2011 prot. 1375 ma la pratica è ancora in sospenso;
- 11) Edificio : Il fabbricato è in buono stato di conservazione ed è costituito da un piano interrato, e tre piani fuori terra. Le caratteristiche costruttive sono una struttura in cemento armato con solai in laterocemento ; Le pareti interne ed esterne si presentano intonacate e tinteggiate;
- 12) Situazione edilizia : **non conforme** per la mancanza di agibilità ;
- 13) Disponibilità : immediata.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero al decreto di trasferimento



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
Dal 26/05/1999  Al 13/06/2001	Area edificabile fg. 50, particelle 315, 568 569, 570 ****omissis**** per 6/25 ****omissis**** per 13/25 ****omissis**** per 6/25	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	26/05/1999	122965	
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	9/06/1999	4463.1/1999	4463
Dal 13/06/2001  Al 05/05/2006	Area edificabile fg. 50, particelle 315, 568 569, 570  ****omissis**** Per 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	13/06/2001	122982	000000
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	03/10/2001	96883.1.2001	5106
Dal 05/05/2006  Al 19/07/2006	Unità immobiliare fg. 50, part. 1086 sub 16-17-18-19 ****omissis**** per 6/25 ****omissis**** per 13/25 ****omissis**** per 6/25	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	05/05/2006	139461	24485
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	09/05/2006	8616 8617	5105.2.2006 5106
Dal 19/07/2006  Al 13/11/2019	Unità immobiliare fg. 50, part. 1086 sub 16-17-18-19 – Poi variazione catastale a sub 46 ****omissis**** Per 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		Notaio Marco Angeloni	19/07/2006	139852	24583
		<b>Registrazione - Trascrizione</b>			
		Presso Teramo	27/07/2006	14272	8391.1.2006

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento :

Al sig. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* l'immobile era pervenuto in virtù di **atto di compravendita** dei diritti indivisi pari a 19/25 ( \*\*\*\*omissis\*\*\*\* già titolare dei diritti pari a 6/25) dai propri genitori \*\*\*\*omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*omissis\*\*\*\* , a rogito notaio Angeloni Marco in data 19 luglio 2006 rep. 139852, registrato a Teramo ed ivi trascritto in data 26 luglio 2006 al num. 8391 registro particolare;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia del Territorio di Teramo aggiornate al 11.11.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 08/03/2011  
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 745  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Costantini Andrea  
Data: 07/03/2011  
N° repertorio: 59167/25540
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Teramo il 02/12/2013  
Reg. gen. 14755 - Reg. part. 1857  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Lauro Roberto  
Data: 29/11/2013  
N° repertorio: 7960/5717
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 777  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 6.925,53  
Richiesto dal Tribunale di Teramo  
Data: 13/04/2015  
N° repertorio: 878/2015
- Ipoteca volontaria derivante da Pignoramento di immobili  
Iscritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 - Reg. part. 5102  
Importo: € 127.334,85  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Richiesto da Ufficiale Giudiziario  
Data: 29/04/2019  
N° repertorio: 1268





### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 -Reg. part. 5102  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore vigente nel comune di Bellante, la particella 1086 del foglio 50 ricade in zona F – sottozona F4 – Attrezzature private per prestazione dei servizi- L’edificio è stato realizzato mediante l’attuazione di un Comparto edificatorio, sub comparto a progettazione unitaria di tipo 2;

### REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967;

Il fabbricato di cui l’unità fa parte l’unità immobiliare è stato realizzato in base ai seguenti titoli autorizzativi :

- Concessione edilizia n. 49 del 02/08/2000
- Permesso di Costruire per variante a sanatoria n. 26 del 26/05/2005
- Autorizzazione di Agibilità del 04/03/2006
- Permesso di Costruire per mutamento di destinazione d’uso n. 45 del 15/07/2009
- Richiesta di Agibilità parziale del 31/01/2011 prot. n. 1375

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell’immobile ( APE) non esiste in quanto non è citato nella richiesta di agibilità del 31/01/2011 prot. n. 1375 e non è stato redatto successivamente.
- Le dichiarazioni di conformità o di collaudo degli impianti installati esistono in quanto sono citati nella richiesta di agibilità del 31/01/2011 prot. n. 1375;
- Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato ed i grafici di progetto allegati all’ultimo provvedimento autorizzativo (PdC n. 45 del 15/07/2009 ) non sono state riscontrate difformità rilevanti;

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto della seguente perizia non dispone di un condominio in quanto gli immobili residui non sono stati ancora venduti dalla società costruttrice. Attualmente nel fabbricato sono in essere soltanto tre attività al piano terra : un bar, una lavanderia ed uno studio veterinario. Le tre attività si occupano a propria cura e spese della pulizia e della manutenzione ordinaria del piazzale frontistante le attività stesse.

Pertanto alla data odierna non risultano pendenze condominiali.

L’aggiudicatario dovrà occuparsi a propria cura e spese della pulizia e della manutenzione ordinaria fino a quando verrà costituito il condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di conservazione, la vetustà, il tipo di finiture e confort, la localizzazione, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, suoi dati metrici, la situazione edilizia ed urbanistica. ed infine la situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta

La media dei prezzi analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. 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 dei seguenti lotti :**

### **BENE N° 1 – LOCALE UFFICIO UBICATO A BELLANTE (TE) – LOCALITA' ACQUAVIVA, VIA NAZIONALE N. 38**

Piena proprietà su locale con destinazione ufficio e studio privato posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 38 . Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiale comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 50.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – locale ad uso ufficio – Bellante (TE)– zona Acquaviva, via Nazionale n. 38	91,75 mq	1.000,00 €/mq	€. 91.750,00	<b>100,00</b>	€. 91.750,00
Valore di stima:					€. 91.750,00

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato. Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a ( €. 91.750,00 - 3% ) = €. 88.997,50.

Valore di stima: €. 88.997,50=

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 20%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 20,00 %

**Valore finale di stima: €. 71.198,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## **BENE N° 2 – LOCALE INTERRATOUBICATO A BELLANTE (TE) – VIA NAZIONALE N. 8/c**

Piena proprietà su locale con destinazione *locale per esercizi sportivi* posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 8/c. Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiale comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 46.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – locale per esercizi sportivi – Bellante (TE) – zona Acquaviva, via Nazionale n. 8/c	165,05 mq	500,00 €/mq	€. 82.525,00	<b>100,00</b>	€. 82.525,00
Valore di stima:					€. 82.525,00

Al valore di stima dei beni in procedura vanno detratte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato. Pertanto, il valore di stima dei beni in procedura detratto degli oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli risulta pari a ( €. 82.525,00 - 3% ) = €. 80.049,00.

Valore di stima: €. 80.049,00=

Al valore in procedura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, viene proposto un abbattimento di circa il 25%, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: €. 60.000,00**



## RIEPILOGO FINALE

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo

1. Esiste corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale;
2. gli immobili substanti risultano **conformi** ai titoli autorizzativi ad eccezione della pratica di agibilità del locale per esercizi sportivi ( che sarà a carico dell'aggiudicatario);
3. si esprime il parere di disporre la vendita in **due lotti**,
4. (– Lotto 1 - il locale ad uso ufficio è in affitto con contratto registrato;  
– Lotto 2 - il locale per esercizi sportivi è libero e inutilizzato;
5. (– Lotto 1 - il locale ad uso ufficio non necessita di rinnovazione delle finiture e degli impianti;  
– Lotto 2 - il locale per esercizi sportivi necessita di rinnovazione delle finiture e della verifica e collaudo degli impianti;
6. **Il valore commerciale**
  - immobile ( lotto 1 è determinato in € 91.750,00 );
  - immobile ( lotto 2 è determinato in € 82.525,00 );
7. **I valori commerciali dei beni in procedura**, proposti per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, al netto delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontanti orientativamente al 3% del valore stimato e considerando un abbattimento complessivo pari al 20% ( Bene n. 1 ) e 25% ( Bene n. 2 ) circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato sono determinabili:

**in LOTTO N. 1 per complessivi € 71.198,00**

**in LOTTO N. 2 per complessivi € 60.000,00**

8. I beni **non sono soggetti ad I.V.A.**

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 , lì 14.11.2019

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto ex art. 568 c.p.c.  
Gualberto architetto Caccini



## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2019

Promossa da : \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione : Dott. CIRILLO GIOVANNI

Esperto C.T.U. e Custode : arch. Gualberto Caccini

\*\*\*\*\*

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ' E PER PROVVEDIMENTO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.198,00**

Bene N° 1 – Locale piano terra ad uso ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE)– zona Acquaviva, via Nazionale n. 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare posta al piano terra ad uso ufficio e studio privato, ubicata in Via Nazionale n° 38, zona Acquaviva, a Bellante (TE), distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 50, particella 1086 sub 50, piano T, Cat. A/10, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale mq. 95, rendita catastale Euro 1.420,27;	<b>Superficie</b>	<b>91,75 mq</b>
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su locale con destinazione <i>ufficio e studio privato</i> posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 38 . Fanno parte dell'immobile posto in vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiale comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 50.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No	Esperto stimatore e Custode Giudiziario <b>Arch. Gualberto Caccini</b> – cell. +39 3281791509 Email : <a href="mailto:architettocaccini@gmail.com">architettocaccini@gmail.com</a> Pec : <a href="mailto:gualberto.caccini@archiworldpec.it">gualberto.caccini@archiworldpec.it</a>	
<b>Stato di occupazione</b>	affittato		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 92/2019

Promossa da : \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*omissis\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione : Dott. CIRILLO GIOVANNI  
Esperto C.T.U. e Custode : arch. Gualberto Caccini

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ' E PER PROVVEDIMENTO DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 2 – Locale piano interrato ad uso esercizi sportivi			
Ubicazione:	Bellante (TE)– zona Acquaviva, via Nazionale n. 8/c		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare posta al piano interrato ad uso locale per esercizi sportivi, ubicata in Via Nazionale n° 8/c, zona Acquaviva, a Bellante (TE), distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 50, particella 1086 sub 46, piano S1-T, Cat. C/4, classe U, cons. 146 mq., sup. catastale mq. 161, rendita catastale Euro 196,05;	Superficie	161,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà su locale con destinazione locale per esercizi sportivi posto al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel comune di Bellante (TE), zona Acquaviva, via Nazionale n. 8/c. Fanno parte dell'immobile posto in vendita il montacarichi al piano terra e i proporzionali diritti sulle parti condominiale comuni. L'unità immobiliare è riportata nel catasto fabbricati al foglio 50 particella 1086 sub 46.		
Vendita soggetta a IVA:	No	Esperto stimatore e Custode Giudiziario Arch. Gualberto Caccini – cell. +39 3281791509 Email : <a href="mailto:architettocaccini@gmail.com">architettocaccini@gmail.com</a> Pec : <a href="mailto:gualberto.caccini@archiworldpec.it">gualberto.caccini@archiworldpec.it</a>	
Stato di occupazione	libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 – LOCALE UFFICIO UBICATO A BELLANTE (TE) – LOCALITA' ACQUAVIVA, VIA NAZIONALE N. 38**

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 08/03/2011  
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 745  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Costantini Andrea  
Data: 07/03/2011  
N° repertorio: 59167/25540
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Teramo il 02/12/2013  
Reg. gen. 14755 - Reg. part. 1857  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Lauro Roberto  
Data: 29/11/2013  
N° repertorio: 7960/5717
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 777  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 6.925,53  
Richiesto dal Tribunale di Teramo  
Data: 13/04/2015  
N° repertorio: 878/2015
- Ipoteca volontaria derivante da Pignoramento di immobili  
Iscritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 - Reg. part. 5102  
Importo: € 127.334,85  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Richiesto da Ufficiale Giudiziario  
Data: 29/04/2019  
N° repertorio: 1268



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 -Reg. part. 5102  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*



**BENE N° 2 – LOCALE PER SERVIZI SPORTIVI UBICATO A BELLANTE (TE) – LOCALITA' ACQUAVIVA, VIA NAZIONALE N. 8/C**

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 08/03/2011  
Reg. gen. 3626 - Reg. part. 745  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Rogante: Notaio Costantini Andrea  
Data: 07/03/2011  
N° repertorio: 59167/25540
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Teramo il 02/12/2013  
Reg. gen. 14755 - Reg. part. 1857  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Lauro Roberto  
Data: 29/11/2013  
N° repertorio: 7960/5717
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/05/2015  
Reg. gen. 5770 - Reg. part. 777  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 6.925,53  
Richiesto dal Tribunale di Teramo  
Data: 13/04/2015  
N° repertorio: 878/2015





- Ipoteca volontaria derivante da Pignoramento di immobili  
Iscritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 - Reg. part. 5102  
Importo: € 127.334,85  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
Richiesto da Ufficiale Giudiziario  
Data: 29/04/2019  
N° repertorio: 1268



#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Teramo il 16/05/2019  
Reg. gen. 7194 -Reg. part. 5102  
A favore di \*\*\*\*omissis\*\*\*\*  
contro \*\*\*\*omissis\*\*\*\*



## ALLEGATI

### Documentazione catastale Comune di Bellante

- All. 01 – Visure storiche per immobile catasto terreni fg. 50 , part. 1086
- All. 02 – Visure storiche per immobile catasto fabbricati fg. 50 , part. 1086 , sub 50
- All. 03 - Visure storiche per immobile catasto fabbricati fg. 50 , part. 1086 , sub 46
- All. 04 - Estratto di mappa catastale fg. 50, part. 1086
- All. 05 - Planimetria catastale unità immobiliare fg. 50 , part. 1086 , sub 50
- All. 06 - Planimetria catastale unità immobiliare fg. 50 , part. 1086 , sub 46
- All. 07 - Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni dell'edificio

### Documentazione comunale al Comune di Bellante

- All. 08 – Concessione edilizia n. 49 del 02/08/2000
- All. 09 - Permesso di Costruire per variante a sanatoria n. 26 del 26/05/2005
- All. 10 - Autorizzazione di Agibilità del 04/03/2006
- All. 11 - Autorizzazione di Agibilità parziale n. 42 del 22/04/2016
- All. 12 - Permesso di Costruire per mutamento di destinazione d'uso n. 45 del 15/07/2009
- All. 13 - Richiesta di Agibilità parziale del 31/01/2011 prot. n. 1375

### Altri Allegati

- All. 14 - Planimetrie degli immobili
- All. 15 - Documentazione Fotografica
- All. 16 - Perizia per Privacy

