

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

In data 21/03/2023, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo economico ubicata a Sant'Omero (TE), frazione Case Alte, Piazza Case Alte n.10

## DESCRIZIONE

---

Abitazione di tipo economico in stato di abbandono con relativi accessori e pertinenze, della consistenza di 6 vani, che si sviluppa su due piani, costituita da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, bagno e due camere al piano primo, oltre a locale ad uso cantina ricavato nel sottoscala, una piccola area esterna sul lato sud, due tettoie e un ripostiglio. L'immobile è ubicato nel centro abitato della frazione Case Alte di Sant'Omero, a circa 1,5 chilometri dal capoluogo, ad est dello stesso.

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

Il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il giorno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dallo stato di famiglia alla data del decesso risultava celibe.



## CONFINI

Il fabbricato con relativi accessori e pertinenze confina con spazio comunale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e/o variati.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,85 mq	49,60 mq	1	49,60 mq	2,75 m	Terra
Cantina	5,35 mq	8,05 mq	0,30	2,01 mq	2,75 m	Terra
Ripostiglio	13,65 mq	17,65 mq	0,30	4,41 mq	2,85 m	Terra
Tettoia aperta	6,15 mq	6,26 mq	0,20	1,25 mq	2,85 m	Terra
Tettoia chiusa	12,15 mq	12,35 mq	0,20	2,47 mq	2,05 m	Terra
Area esterna	8,90 mq	8,90 mq	0,1	0,89 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	40,65 mq	51,70 mq	1	51,70 mq	2,90 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,33 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,39 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 207,62 Piano T-1
Dal 05/11/2003 al 29/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 207,62 Piano T-1



Dal 29/10/2004 al 21/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 207,62 Piano T-1
Dal 21/10/2005 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 207,62 Piano T-1
Dal 23/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 207,62 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 13/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 418 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 207,62 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	418			A3	2	6 vani	88 mq	207,62 €	T-1		

### **Corrispondenza catastale**

Rispetto alla planimetria catastale acquisita sono state riscontrate in sede di sopralluogo alcune lievi modifiche relative al posizionamento di alcune aperture (porte e finestre).

## PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.



## PATTI

---

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.



## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni manutentive e lo stato di conservazione del bene immobile sono carenti in quanto risulta disabitato da diversi anni. In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze manutentive, in quanto, sia sulle pareti interne che esterne, è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura e degli intonaci, in diversi punti è stata riscontrata sulle pareti e sui soffitti dei locali la presenza di umidità dovuta, con ogni probabilità, ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in carente stato di conservazione. Sono state riscontrate all'interno del fabbricato alcune carcasse di volatili (probabilmente piccioni) entrati dalle finestre che in alcuni punti risultano in parte aperte. In adiacenza al fabbricato, rispettivamente sui lati nord e sud sono presenti due tettoie, in parte costituite da pannelli ondulati in cemento amianto (eternit) da smaltire. L'impianto elettrico e di riscaldamento, dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, non sono rispondenti alle attuali normative, in quanto non utilizzati e privi di manutenzione da diversi anni.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato non presenta parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene immobile in oggetto consiste in un fabbricato di tipo economico con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde. L'immobile costruito in data antecedente il 01/09/1967, conserva le caratteristiche tipologiche, i materiali e le finiture dell'epoca in quanto non è mai stato interessato da opere di ristrutturazione o manutenzione. Le caratteristiche di finitura sono le seguenti: pavimenti in ceramica, rivestimenti e sanitari in ceramica (in pessimo stato). Le pareti sono rifinite con idropittura che presenta un deterioramento diffuso in più punti, gli infissi esterni alcuni in legno e alcuni in alluminio con oscuranti di tipo avvolgibile in PVC, le porte interne alcune in legno alcune in alluminio. Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile risulta dotato solamente di impianto elettrico di tipo sottotraccia e di riscaldamento, che non sono rispondenti alle attuali normative e dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. Il fabbricato presenta, nel complesso, uno stato manutentivo carente e necessita di opere di manutenzione straordinaria. Le due tettoie in adiacenza al fabbricato rispettivamente sui lati nord e sud, e la copertura del vano scala, sono in parte costituite da pannelli ondulati in cemento amianto (eternit) da smaltire.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono, libero da persone, ma non da cose.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1962 al 29/10/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	06/09/1962	11535	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	03/10/1962	9148	7910
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/2004 al 21/10/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/10/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	23/05/2005	7978	4730
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio di Registro di Giulianova	04/02/2005	66	326		
Dal 21/10/2005 al 23/06/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		21/10/2005			
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	27/09/2006	18439	10565	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio di Registro di Giulianova	02/03/2006	87	333	
Dal 23/06/2010 al 13/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	23/06/2010	21751	15219
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	29/06/2010	10897	6127
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 29/06/2010  
Reg. gen. 10898 - Reg. part. 3024  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.477,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.738,69  
Percentuale interessi: 1,777 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 23/06/2010  
N° repertorio: 21752  
N° raccolta: 15220
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n.602 DEL 1973)  
Iscritto a Teramo il 06/09/2012  
Reg. gen. 12652 - Reg. part. 1571  
Quota: 1/1  
Importo: € 69.235,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 34.617,54

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 08/01/2015  
Reg. gen. 127 - Reg. part. 98  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 13/06/2022  
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero, la particella sulla quale è ubicato il fabbricato in procedura, ricade in zona territoriale omogenea "B" - "Zone residenziali da sottoporre a ristrutturazione e completamento", regolata dall'Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967, mediante Licenza per l'esecuzione di lavori edili Pratica n. 23 in data 30/07/1965 e in data 31/03/1971 è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Sant'Omero l'Autorizzazione di Abitabilità. Dall'accesso agli atti prot. 8520 del 01/08/2023 il bene immobile risulta interessato anche dalla C.E. in sanatoria n. 17 del 28/05/1991 riguardante la "Ristrutturazione Deposito attrezzi, costruzione di deposito al piano terra e al piano primo. Realizzazione ingresso due tettoie e modifiche fabbricato" e il relativo Certificato di Agibilità n. 17 del 28/05/1991, ma non è stato possibile reperire copia di tali titoli abilitativi con i relativi elaborati grafici, in quanto risultano smarriti e si allega, a tal riguardo, la dichiarazione del Responsabile del Servizio del Comune di Sant'Omero. Non è stato possibile per quanto sopra riportato, effettuare la verifica dello stato attuale dell'immobile con gli elaborati grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato. L'acquirente può sanare eventuali difformità entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

### **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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Trattasi di un fabbricato singolo, non soggetto a vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene immobile pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico ubicata a Sant'Omero (TE), frazione Case Alte, Piazza Case Alte n.10

Abitazione di tipo economico in stato di abbandono con relativi accessori e pertinenze, della consistenza di 6 vani, che si sviluppa su due piani, costituita da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, bagno e due camere al piano primo, oltre a locale ad uso cantina ricavato nel sottoscala, una piccola area esterna sul lato sud, due tettoie e un ripostiglio. L'immobile è ubicato nel centro abitato della frazione Case Alte di Sant'Omero, a circa 1,5 chilometri dal capoluogo, ad est dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 418, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.165,00

Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. 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 presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico Sant'Omero (TE) - Frazione Case Alte, Piazza Case Alte n.10	112,33 mq	500,00 €/mq	€ 56.165,00	100,00%	€ 56.165,00
				Valore di stima:	€ 56.165,00

Valore di stima: € 56.165,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per smaltimento e conferimento in apposita discarica cemento amianto (eternit)	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 39.000,00**

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura è determinato in € 39.000,00 (Euro trentanovemila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto del carente stato di conservazione, delle spese da sostenere per lo smaltimento e conferimento in apposita discarica del cemento amianto (eternit), del rischio assunto per mancanza di garanzia per vizi e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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. Ill.ma e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Omero, 13/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marini Gianfranco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Copia certificato di morte del debitore esecutato
- ✓ N° 4 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 5 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 6 - Elaborato grafico
- ✓ N° 7 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 10 - Copia elaborato peritale versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico ubicata a Sant'Omero (TE), frazione Case Alte, Piazza Case Alte n. 10.

Abitazione di tipo economico in stato di abbandono con relativi accessori e pertinenze, della consistenza di 6 vani, che si sviluppa su due piani, costituita da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, bagno e due camere al piano primo, oltre a locale ad uso cantina ricavato nel sottoscala, una piccola area esterna sul lato sud, due tettoie e un ripostiglio. L'immobile è ubicato nel centro abitato della frazione Case Alte di Sant'Omero, a circa 1,5 chilometri dal capoluogo, ad est dello stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 418, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967, mediante Licenza per l'esecuzione di lavori edili Pratica n. 23 in data 30/07/1965 e in data 31/03/1971 è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Sant'Omero l'Autorizzazione di Abitabilità. Dall'accesso agli atti prot. 8520 del 01/08/2023 il bene immobile risulta interessato anche dalla C.E. in sanatoria n. 17 del 28/05/1991 riguardante la "Ristrutturazione Deposito attrezzi, costruzione di deposito al piano terra e al piano primo. Realizzazione ingresso due tettoie e modifiche fabbricato" e il relativo Certificato di Agibilità n. 17 del 28/05/1991, ma non è stato possibile reperire copia di tali titoli abilitativi con i relativi elaborati grafici, in quanto risultano smarriti e si allega, a tal riguardo, la dichiarazione del Responsabile del Servizio del Comune di Sant'Omero. Non è stato possibile per quanto sopra riportato, effettuare la verifica dello stato attuale dell'immobile con gli elaborati grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato. L'acquirente può sanare eventuali difformità entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Omero, la particella sulla quale è ubicato il fabbricato in procedura ricade in zona territoriale omogenea "B" - "Zone residenziali da sottoporre a ristrutturazione e completamento", regolata dall'Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 39.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Omero (TE) - Frazione Case Alte, Piazza Case Alte n.10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione di tipo economico Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 418, Categoria A3	<b>Superficie</b>	112,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni manutentive e lo stato di conservazione del bene immobile sono carenti in quanto risulta disabitato da diversi anni. In sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze manutentive, in quanto, sia sulle pareti interne che esterne, è stato riscontrato un deterioramento diffuso della tinteggiatura e degli intonaci, in diversi punti è stata riscontrata sulle pareti e sui soffitti dei locali la presenza di umidità dovuta con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in carente stato di conservazione. Sono state riscontrate all'interno del fabbricato alcune carcasse di volatili (probabilmente piccioni) entrati dalle finestre che in alcuni punti risultano in parte aperte. In adiacenza al fabbricato, rispettivamente sui lati nord e sud sono presenti due tettoie, in parte costituite da pannelli ondulati in cemento amianto (eternit) da smaltire. L'impianto elettrico e di riscaldamento, dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, non sono rispondenti alle attuali normative, in quanto non utilizzati e privi di manutenzione da diversi anni.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo economico in stato di abbandono con relativi accessori e pertinenze, della consistenza di 6 vani, che si sviluppa su due piani, costituita da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra, bagno e due camere al piano primo, oltre a locale ad uso cantina ricavato nel sottoscala, una piccola area esterna sul lato sud, due tettoie e un ripostiglio. L'immobile è ubicato nel centro abitato della frazione Case Alte di Sant'Omero, a circa 1,5 chilometri dal capoluogo, ad est dello stesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 29/06/2010  
Reg. gen. 10898 - Reg. part. 3024  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.477,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 77.738,69  
Percentuale interessi: 1,777 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 23/06/2010  
N° repertorio: 21752  
N° raccolta: 15220
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n.602 DEL 1973)  
Iscritto a Teramo il 06/09/2012  
Reg. gen. 12652 - Reg. part. 1571  
Quota: 1/1  
Importo: € 69.235,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 34.617,54



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 08/01/2015  
Reg. gen. 127 - Reg. part. 98  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 13/06/2022  
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

