

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iachini Massimo, procedura rg 1831/2021

contro



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Conciatori Flavio
Procedura Esecutiva :	RG 1831/2021
Creditore Procedente:	
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
Debitore:	**** Omissis ****
Numero lotti proposto	2

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€72.033,17		
	tipologia beni del lotto	Appartamento		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale	
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100%	<input type="checkbox"/> quota	
	Ubicazione:	C.da Villa Mosca snc, Teramo		
lotto 1	Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	costi regolarizzazione			
	valore di vendita proposto	€12.868,66		
	tipologia beni del lotto	Appartamento		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale	
	limiti del titolo	<input type="checkbox"/> 100%	<input type="checkbox"/> 1/6	quota
	Ubicazione:	VIA VINCENZO PILOTTI n.21 Teramo		
lotto 2	Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
	occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
	Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
	costi regolarizzazione	€2000,00		

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Il sottoscritto Ing. Iachini Massimo, con studio in Via Gabriele D'annunzio, 2/B - 64013 - Corropoli (TE), email iachini.studio@gmail.com, PEC iachini.studio@pec.it, Tel. 329 3509408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2022 accettava l'incarico.Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	13
Titolarità.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	15

Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	15
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	16
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	21
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	23
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T .....	27
Stima / Formazione lotti .....	27

<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2.....	36



## INCARICO

Il sottoscritto Ing. Iachini Massimo, con studio in Via Gabriele D'annunzio, 2/B - 64013 - Corropoli (TE), email iachini.studio@gmail.com, PEC iachini.studio@pec.it, Tel. 329 3509408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2022 accettava l'incarico. **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6 (Coord. Geografiche: 42°40'50.60"N 13°44'17.71"E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T (Coord. Geografiche: 42°40'50.60"N 13°44'17.71"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA VILLA MOSCA SNC, PIANO T-2**

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, tinello, bagno, tre camere da letto e balcone.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Appartamento di civile abitazione sito al piano quinto di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi. Al piano sesto è presente un sottotetto adibito a deposito.

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

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Trattasi di un locale adibito a deposito posto al piano terra.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2

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)



CONFINI

L'immobile confina a:

Nord con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Est con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Salvo altri o variati



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,17 mq	126,56 mq	1,00	126,56 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	24,91 mq	24,91 mq	0,25	6,23 mq	0,00 m	2
Ripostiglio	5,98 mq	8,91 mq	0,25	2,23 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1986 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 539 Categoria A7 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 249,00
Dal 01/01/1992 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 539, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 233.180,00
Dal 06/10/2004 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 962 Categoria A7 Cl.3, Cons. 21 Rendita € 233.180,00
Dal 20/06/2007 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 962, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-2
Dal 31/07/2007 al 27/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 962, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 52.291,00 Piano T-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	962	4	2	A2	2	7.5	119 mq	522,91 €	T-2	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO



L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in parte gravemente danneggiati e non recuperabili.

La pavimentazione del balcone risulta sollevata, l'impermeabilizzazione risulta danneggiata con conseguenti infiltrazioni che hanno causato un distacco di calcestruzzo sulle solette dei balconi.

Sono presenti infiltrazioni in copertura principalmente nelle zone prossime ai lucernari.

Tutti i canali e i discendenti presentano problemi di corrosione e causano un cattivo smaltimento delle acque meteoriche.

## PARTI COMUNI

Sono comuni, la scala di accesso mai piani e l'area esterna individuata al sub 01. Sono Normati ai sensi dell'art. 1117 del c.c. tutte le aree comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in frazione Villa Mosca di Teramo.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

Ambiente economico-sociale: buono; la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato centrale; collegamenti stradali: buoni; l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato a breve distanza dal casello autostradale A24 e a bretelle di raccordo, a breve distanza, con la A14.

Condizioni climatiche : ottime, tipiche della zona collinare;

Servizi direzionali e commerciali: nella zona, a breve distanza, sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Il fabbricato è in sufficiente stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio; la copertura in laterocemento è con tetto a falde.

Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: sufficiente; l'appartamento al piano secondo è costituito da Soggiorno/pranzo, cucina, tinello, bagno, n.3 camere, balcone e ripostiglio al piano terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di ml 3.70 al colmo e ml 2.40 perimetrale, la zona tinello, cucina, bagno ha altezza inferiore a ml 1.50 per una porzione.

La pavimentazione interna è in graniglia di marmo; le pavimentazioni e rivestimenti bagno sono in gress formato 10x10cm.

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vasca, bidet e water.

Infissi esterni in legno con tapparelle in pvc, infissi interni in legno tamburato di colore bianco.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrotermosanitario con caldaia a gas e terminali radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico sottotraccia.

Gli impianti sono in scarso stato di manutenzione e da controllare se a norma.

I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in parte gravemente danneggiati e non recuperabili.

La pavimentazione del balcone risulta sollevata, l'impermeabilizzazione risulta danneggiata con conseguenti infiltrazioni che hanno causato un distacco di calcestruzzo sulle solette dei balconi.

Sono presenti infiltrazioni in copertura principalmente nelle zone prossime ai lucernari.

Tutti i canali e i discendenti presentano problemi di corrosione e causano un cattivo smaltimento delle acque meteoriche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1986 al 07/08/2007	**** Omissis ****	<b>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Angeloni	08/08/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Teramo	11/08/1986	7465	5581
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/08/2007 al 27/04/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. D'AMBROSIO MASSIMO	31/07/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA TERAMO	07/08/2007	14995	9490
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Teramo il 31/07/2007  
Reg. gen. 14996 - Reg. part. 3310  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 146.000,00  
Interessi: € 54.000,00  
Percentuale interessi: 8,74 %  
Rogante: D'AMBROSIO MASSIMO  
Data: 31/07/2007

#### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a TERAMO il 06/10/2017  
Reg. gen. 12767 - Reg. part. 8612  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.R.G. Vigente

Zona B12 - Zone edificate sature

### ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 3,1 mc/mq. per le zone B11,
- If = 1,7 mc/mq. per le zone B12,
- If = 1,3 mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

VI = 0,5

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso un incremento un tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

(c5) Nella zona indicata B13\*, area del vecchio Cimitero Urbano di via De Albentis, vengono utilizzati i seguenti indici e parametri:

volumetria massima = 3.000,00 mc;

altezza massima = 10,50 m;

distanze dai confini: come da planivolumetrico approvato con

D.C.C. n. 33 del 4/03/2008;  
visuale libera dai confini come da planivolumetrico approvato con  
D.C.C n. 33 del 4/03/2008;  
visuale libera dai fabbricati 0,5, fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. n. 1444

P.A.I. - Pericolosità  
Pericolosità elevata  
DPCM del 19/06/2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.194 del 20/08/2019



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile risulta essere conforme ai seguenti permessi edilizi:  
Concessione Edilizia in Sanatoria del 12/08/1994 n.251/P

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6

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

**BENE N° 3** - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T



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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

## CONSISTENZA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,17 mq	94,32 mq	1,00	94,32 mq	2,70 m	5
Balcone coperto	21,96 mq	21,96 mq	0,40	8,78 mq	2,70 m	5
Soffitta	75,47 mq	129,73 mq	0,33	42,81 mq	0,00 m	6
Posto auto coperto	23,05 mq	25,28 mq	0,30	7,58 mq	2,85 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>153,49 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>153,49 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	5,50 mq	6,60 mq	1,00	6,60 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2000 al 25/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6
Dal 25/07/2003 al 30/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6
Dal 30/12/2021 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2000 al 25/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6
Dal 25/07/2003 al 30/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6
Dal 30/12/2021 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 146, mq Rendita € 488,05 Piano S1-5-6

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1115	49	2	A2	2	7	146 mq	488,05 €	S1-5-6	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1115	90	2	C2	2	6	6 mq	12,7 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

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



### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

---

L'appartamento si presenta in un buono stato conservativo.

Sono presenti lievi lesioni superficiali sulle pareti esterne nella zona del balcone principale.

All'interno del soggiorno, sul soffitto ed al di sopra della portafinestra per accedere al balcone sono presenti macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Attualmente sull'immobile sono in corso dei lavori di efficientamento energetico.

Gli infissi sono in un ottimo stato di conservazione.

Nel sottotetto, utilizzato come deposito, non è presente la pavimentazione, gli impianti e gli intonaci.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

---

Si tratta di un locale adibito a fondaco al piano terra di una struttura di maggiore consistenza.

L'immobile si trova in un buono stato conservativo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato in frazione Colleatterrato di Teramo.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

Ambiente economico-sociale: buono; la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato centrale; collegamenti stradali: buoni; l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato a breve distanza dal casello autostradale A24 e a bretelle di raccordo, a breve distanza, con la A14.

Condizioni climatiche : ottime, tipiche della zona collinare;

Servizi direzionali e commerciali: nella zona, a breve distanza, sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio; la copertura in laterocemento è con tetto a falde.

al piano quinto le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate, mentre il sottotetto risulta sprovvisto di finiture interne.

Accessibilità: buona; l'appartamento al quinto piano è costituito da Soggiorno/pranzo, cucina, tinello, due bagni, n.3 camere, due balconi, un locale di sgombero al piano sesto e un garage al piano -1.



La pavimentazione interna dell'appartamento è in gres porcellanato smaltato; le pavimentazioni e rivestimenti bagno sono in gres smaltato di dimensioni 20x20.

I bagni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vasca, bidet e water.  
Infissi esterni in legno con tapparelle in pvc, infissi interni in legno tamburato di colore naturale.  
L'unità immobiliare è dotata di impianto idrotermosanitario con caldaia a gas e terminali radiatori in ghisa.  
L'impianto elettrico sottotraccia.  
I locali sono con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.  
Gli infissi esterni sono in buone condizioni strutturali, ma necessitano di manutenzione, soprattutto quelli esposti maggiormente al sole.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato in frazione Colleaterrato di Teramo.

Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti:

Ambiente economico-sociale: buono; la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato centrale; collegamenti stradali: buoni; l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano, è collegato a breve distanza dal casello autostradale A24 e a bretelle di raccordo, a breve distanza, con la A14.

Condizioni climatiche : ottime, tipiche della zona collinare;

Servizi direzionali e commerciali: nella zona, a breve distanza, sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti:

Il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio; la copertura in laterocemento è con tetto a falde.

Le pareti esterne ed interne si presentano intonacate e tinteggiate.

Accessibilità: buona; il fondaco al piano terra è costituito da un unico vano, è presente una finestra.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

---

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*comproprietaria dell'immobile

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*comproprietaria dell'immobile

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1997 al 25/07/2003	**** Omissis ****	<b>ATTO 05/09/1997</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BRACONE G. B.	05/09/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
TERAMO	25/09/1997	1984	32		
Dal 25/07/2003 al 12/09/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIANNELLA EUGENIO	25/07/2003	33450	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		cancelleria Teramo	06/08/2003	12575	8349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/2022 al 01/06/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/09/2022	367741/88888/22	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		TERAMO	12/09/2022	14591	10800
<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:

- Non 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.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1997	**** Omissis ****	<b>atto 05/09/1997</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone G. B.	05/09/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Teramo	25/09/1997	1984	32	
Dal 25/07/2003 al 12/09/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GIANNELLA EUGENIO	25/07/2003	33450	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		cancelleria Teramo	06/08/2003	12575	8349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/2022 al 01/06/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		09/09/2022	367741/88888/22	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	TERAMO	12/09/2022	14591	10800
<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:

- Non 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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

P.R.G. Vigente

Zona C1

Zona di espansione attuate o in corso di attuazione

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

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

(c2) In tali zone, perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano

di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite – previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi.

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

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

(c3bis) La valutazione della legittimità, delle modalità e dei termini nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi va ricondotta alle tipologie di seguito riportate.

#### 1. piani attuativi ancora vigenti

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento attuativo sullo strumento regolatore generale vigente ed adottato, in virtù del completo recepimento delle norme in esso contenute, secondo quanto disposto dal secondo comma, primo periodo, dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., fino alla scadenza del regime convenzionale. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente alle norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato, nonché alle N.T.A. del P.R.G. vigente per quanto di riferimento.

#### 2. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni completate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente a quanto disposto dal terzo comma dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., con riferimento alle prescrizioni di zona stabilite dal piano particolareggiato in termini di parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti.

#### 3. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni incomplete o non avviate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili è subordinato alla novazione degli accordi con l'amministrazione Comunale per il completamento delle urbanizzazioni e/o delle parti di esse non ancora attuate. I medesimi titoli verranno altresì rilasciati nel rispetto delle nuove eventuali previsioni, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori

già acquisiti.

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

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

(c4bis) Appartengono quindi alla fattispecie degli interventi attuativi conformi alla strumentazione urbanistica del nuovo P.R.G., in ossequio al citato comma c4) dell'art. VIII.3 delle N.T.A.,

- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti ai sensi della Legge n°457/78 in vigore, con i contenuti di cui alla L.R. n°18/83 nel testo vigente;
- i Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi della Legge n°179/92, dell'art.30 bis della L.R. n°18/83, secondo le direttive contenute nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione C.C. n°81/05;
- Piani di Zona redatti ai sensi della Legge n°167/62, e/o sue revisioni ed adeguamenti;
- programmi di edilizia economica e popolare, in assenza del P.E.E.P. o comunque al di fuori di esso, ai sensi dell'art. 51 della Legge n°865/71 vigente.

(c5) Zona C1a "Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino".

In tale zona il PRG si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per sub compartimenti -in forma singola o accorpata-, applicando i seguenti parametri:

- S1) Opere di urbanizzazione primaria.
- S2p) Aree di urbanizzazione secondaria pubbliche "S2p" = 24 mq/30 mq di Sup. Utile lorda, di cui almeno 10 mq/30 mq a parcheggi sul fronte stradale, da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di progetto, così come approvato dal Comune.
- S2c) Aree di urbanizzazione secondaria condominiali "S2c" = 50% di Sf (Superficie fondiaria), di cui almeno la metà a verde privato permeabile di sagoma compatta.
- St) Superficie di intervento = comparto così come da elaborato grafico di PRG.
- Ut) Indice di Utilizzazione territoriale:= 0,25 mq/mq (2.500 mq/ha).
- Rc) Rapporto di copertura: = 30% di Sf.
- Hmax. Altezza massima:= 14,50 mt.
- VI ) Indice di visuale libera: = 1,00.

Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare  
Colleatterrato 2

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

P.R.G. Vigente

Zona C1

Zona di espansione attuate o in corso di attuazione

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

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

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

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

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

(c3bis) La valutazione della legittimità, delle modalità e dei termini nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi va ricondotta alle tipologie di seguito riportate.

#### 1. piani attuativi ancora vigenti

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento attuativo sullo strumento regolatore generale vigente ed adottato, in virtù del completo recepimento delle norme in esso contenute, secondo quanto disposto dal secondo comma, primo periodo, dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., fino alla scadenza del regime convenzionale. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente alle norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato, nonché alle N.T.A. del P.R.G. vigente per quanto di riferimento.

#### 2. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni completate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente a quanto disposto dal terzo comma dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., con riferimento alle prescrizioni di zona stabilite dal piano particolareggiato in termini di parametri urbanistici ed edilizi, fatta



salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti.

### 3. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni incomplete o non avviate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili è subordinato alla novazione degli accordi con l'amministrazione Comunale per il completamento delle urbanizzazioni e/o delle parti di esse non ancora attuate. I medesimi titoli verranno altresì rilasciati nel rispetto delle nuove eventuali previsioni, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti.

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

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

(c4bis) Appartengono quindi alla fattispecie degli interventi attuativi conformi alla strumentazione urbanistica del nuovo P.R.G., in ossequio al citato comma c4) dell'art. VIII.3 delle N.T.A.,

- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti ai sensi della Legge n°457/78 in vigore, con i contenuti di cui alla L.R. n°18/83 nel testo vigente;
- i Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi della Legge n°179/92, dell'art.30 bis della L.R. n°18/83, secondo le direttive contenute nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione C.C. n°81/05;
- Piani di Zona redatti ai sensi della Legge n°167/62, e/o sue revisioni ed adeguamenti;
- programmi di edilizia economica e popolare, in assenza del P.E.E.P. o comunque al di fuori di esso, ai sensi dell'art. 51 della Legge n°865/71 vigente.

(c5) Zona C1a "Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino".

In tale zona il PRG si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per sub compartimenti -in forma singola o accorpata-, applicando i seguenti parametri:

- S1) Opere di urbanizzazione primaria.
- S2p) Aree di urbanizzazione secondaria pubbliche "S2p" = 24 mq/30 mq di Sup. Utile lorda, di cui almeno 10 mq/30 mq a parcheggi sul fronte stradale, da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di progetto, così come approvato dal Comune.
- S2c) Aree di urbanizzazione secondaria condominiali "S2c" = 50% di Sf (Superficie fondiaria), di cui almeno la metà a verde privato permeabile di sagoma compatta.
- St) Superficie di intervento = comparto così come da elaborato grafico di PRG.
- Ut) Indice di Utilizzazione territoriale:= 0,25 mq/mq (2.500 mq/ha).
- Rc) Rapporto di copertura: = 30% di Sf.
- Hmax. Altezza massima:= 14,50 mt.
- VI) Indice di visuale libera: = 1,00.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21,  
PIANO S1-5-6

---

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

Il titolo edilizio di riferimento è:

-Concessione Edilizia 6869 del 03/12/1997

per l'unità abitativa in oggetto non sono stati reperiti altri titoli edilizi.

L'immobile presenta lievi difformità nelle tramezzature interne.

-Autorizzazione di agibilità parziale del 24/10/2002

I garage sono esclusi dalla presente agibilità.

### ***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.

**BENE N° 3** - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T

---

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

Il titolo edilizio di riferimento è:

-Concessione Edilizia 6869 del 03/12/1997

-Autorizzazione di agibilità parziale del 24/10/2002



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO S1-5-6**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo è di circa 2400€

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI N. 21, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo è ricompreso nella voce precedente.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

**LOTTO 1**

---

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2  
 Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, tinello, bagno, tre camere da letto e balcone.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 962, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 72.033,17  
 Per la stima dell'immobile sono stati tenuti in considerazione i valori omi della zona.  
 Considerando il valore minimo per immobili simili di € 970,00 e successivamente applicando un deprezzamento del 45% a tale valore a causa dello stato di conservazione del bene, viene considerato un valore unitario finale al mq di 533,50€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2	135,02 mq	533,50 €/mq	€ 72.033,17	100,00%	€ 72.033,17
Valore di stima:					€ 72.033,17

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6  
 Appartamento di civile abitazione sito al piano quinto di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi. Al piano sesto è presente un sottotetto adibito a deposito.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 12.530,00  
 Per la stima dell'immobile sono stati tenuti in considerazione i valori omi della zona.  
 Considerando il valore minimo per immobili simili di € 700,00 e successivamente applicando un deprezzamento del 30% a tale valore a causa dello stato di conservazione del bene, viene considerato un valore unitario finale al mq di 490,00€.
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T  
 Trattasi di un locale adibito a deposito posto al piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 90, Zc. 2, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 338,66  
 Per la stima dell'immobile sono stati tenuti in considerazione i valori omi della zona.  
 Considerando il valore minimo per immobili simili di € 440,00 e successivamente applicando un deprezzamento del 30% a tale valore a causa dello stato di conservazione del bene, viene considerato un valore unitario finale al mq di 308,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6	153,49 mq	490,00 €/mq	€ 75.210,10	16,66%	€ 12.530,00
Bene N° 3 - Deposito Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T	6,60 mq	308,00 €/mq	€ 2.032,80	16,66%	€ 338,66
Valore di stima:					€ 12.868,66

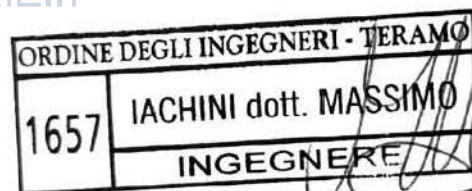


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Corropoli, li 04/07/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Iachini Massimo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2  
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, tinello, bagno, tre camere da letto e balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 962, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: P.R.G. Vigente Zona B12 - Zone edificate sature ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA (c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con: - If = 3,1 mc/mq. per le zone B11, - If = 1,7 mc/mq. per le zone B12, - If = 1,3 mc/mq. per le zone B13, distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5 distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica. VI = 0,5 Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50 Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile (c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati. (c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1. (c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2. (c5) Nella zona indicata B13\*, area del vecchio Cimitero Urbano di via De Albentis, vengono utilizzati i seguenti indici e parametri: volumetria massima = 3.000,00 mc; altezza massima = 10,50 m; distanze dai confini: come da planivolumetrico approvato con D.C.C. n. 33 del 4/03/2008; visuale libera dai confini come da planivolumetrico approvato con D.C.C. n. 33 del 4/03/2008; visuale libera dai fabbricati 0,5, fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. n. 1444 P.A.I. - Pericolosità elevata DPCM del 19/06/2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.194 del 20/08/2019

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6  
Appartamento di civile abitazione sito al piano quinto di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi. Al piano sesto è presente un sottotetto adibito a deposito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A2

Destinazione urbanistica: P.R.G. Vigente Zona C1 Zona di espansione attuate o in corso di attuazione ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. (c2) In tali zone, perimetrata nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi. Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati. (c3) I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti. (c3bis) La valutazione della legittimità, delle modalità e dei termini nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi va ricondotta alle tipologie di seguito riportate. 1. piani attuativi ancora vigenti In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento attuativo sullo strumento regolatore generale vigente ed adottato, in virtù del completo recepimento delle norme in esso contenute, secondo quanto disposto dal secondo comma, primo periodo, dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., fino alla scadenza del regime convenzionale. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente alle norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato, nonché alle N.T.A. del P.R.G. vigente per quanto di riferimento. 2. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni completate In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente a quanto disposto dal terzo comma dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., con riferimento alle prescrizioni di zona stabilite dal piano particolareggiato in termini di parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti. 3. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni incomplete o non avviate In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili è subordinato alla novazione degli accordi con l'amministrazione Comunale per il completamento delle urbanizzazioni e/o delle parti di esse non ancora attuate. I medesimi titoli verranno altresì rilasciati nel rispetto delle nuove eventuali previsioni, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti. (c4) I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4. I

parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento. (c4bis) Appartengono quindi alla fattispecie degli interventi attuativi conformi alla strumentazione urbanistica del nuovo P.R.G., in ossequio al citato comma c4) dell'art. VIII.3 delle N.T.A., - i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti ai sensi della Legge n°457/78 in vigore, con i contenuti di cui alla L.R. n°18/83 nel testo vigente; - i Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi della Legge n°179/92, dell'art.30 bis della L.R. n°18/83, secondo le direttive contenute nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione C.C. n°81/05; - Piani di Zona redatti ai sensi della Legge n°167/62, e/o sue revisioni ed adeguamenti; - programmi di edilizia economica e popolare, in assenza del P.E.E.P. o comunque al di fuori di esso, ai sensi dell'art. 51 della Legge n°865/71 vigente. (c5) Zona C1a "Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino". In tale zona il PRG si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per sub compartimenti -in forma singola o accorpata-, applicando i seguenti parametri: - S1) Opere di urbanizzazione primaria. - S2p) Aree di urbanizzazione secondaria pubbliche "S2p" = 24 mq/30 mq di Sup. Utile lorda, di cui almeno 10 mq/30 mq a parcheggi sul fronte stradale, da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di progetto, così come approvato dal Comune. - S2c) Aree di urbanizzazione secondaria condominiali "S2c" = 50% di Sf (Superficie fondiaria), di cui almeno la metà a verde privato permeabile di sagoma compatta. - St) Superficie di intervento = comparto così come da elaborato grafico di PRG. - Ut) Indice di Utilizzazione territoriale:= 0,25 mq/mq (2.500 mq/ha). - Rc) Rapporto di copertura: = 30% di Sf. - Hmax. Altezza massima:= 14,50 mt. - VI ) Indice di visuale libera: = 1,00. Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Collettato 2

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T  
 Trattasi di un locale adibito a deposito posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 90, Zc. 2, Categoria C2 Destinazione urbanistica: P.R.G. Vigente Zona C1 Zona di espansione attuate o in corso di attuazione ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. (c2) In tali zone, perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e/o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite - previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi. Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati. (c3) I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti. (c3bis) La valutazione della legittimità,



delle modalità e dei termini nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi va ricondotta alle tipologie di seguito riportate. 1. piani attuativi ancora vigenti In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento attuativo sullo strumento regolatore generale vigente ed adottato, in virtù del completo recepimento delle norme in esso contenute, secondo quanto disposto dal secondo comma, primo periodo, dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., fino alla scadenza del regime convenzionale. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente alle norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato, nonché alle N.T.A. del P.R.G. vigente per quanto di riferimento. 2. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni completate In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente a quanto disposto dal terzo comma dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., con riferimento alle prescrizioni di zona stabilite dal piano particolareggiato in termini di parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti. 3. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni incomplete o non avviate In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili è subordinato alla novazione degli accordi con l'amministrazione Comunale per il completamento delle urbanizzazioni e/o delle parti di esse non ancora attuate. I medesimi titoli verranno altresì rilasciati nel rispetto delle nuove eventuali previsioni, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti. (c4) I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4. I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento. (c4bis) Appartengono quindi alla fattispecie degli interventi attuativi conformi alla strumentazione urbanistica del nuovo P.R.G., in ossequio al citato comma c4) dell'art. VIII.3 delle N.T.A., - i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti ai sensi della Legge n°457/78 in vigore, con i contenuti di cui alla L.R. n°18/83 nel testo vigente; - i Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi della Legge n°179/92, dell'art.30 bis della L.R. n°18/83, secondo le direttive contenute nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione C.C. n°81/05; - Piani di Zona redatti ai sensi della Legge n°167/62, e/o sue revisioni ed adeguamenti; - programmi di edilizia economica e popolare, in assenza del P.E.E.P. o comunque al di fuori di esso, ai sensi dell'art. 51 della Legge n°865/71 vigente. (c5) Zona C1a "Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino". In tale zona il PRG si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per sub comparti -in forma singola o accorpata-, applicando i seguenti parametri: - S1) Opere di urbanizzazione primaria. - S2p) Aree di urbanizzazione secondaria pubbliche "S2p" = 24 mq/30 mq di Sup. Utile lorda, di cui almeno 10 mq/30 mq a parcheggi sul fronte stradale, da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di progetto, così come approvato dal Comune. - S2c) Aree di urbanizzazione secondaria condominiali "S2c" = 50% di Sf (Superficie fondiaria), di cui almeno la metà a verde privato permeabile di sagoma compatta. - St) Superficie di intervento = comparto così come da elaborato grafico di PRG. - Ut) Indice di Utilizzazione territoriale:= 0,25 mq/mq (2.500 mq/ha). - Rc) Rapporto di copertura: = 30% di Sf. - Hmax. Altezza massima:= 14,50 mt. - VI ) Indice di visuale libera: = 1,00. Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare Collettato 2

## SCHEMA RIASSUNTIVO



### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - C.da Villa Mosca snc, piano T-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 962, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	135,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in parte gravemente danneggiati e non recuperabili. La pavimentazione del balcone risulta sollevata, l'impermeabilizzazione risulta danneggiata con conseguenti infiltrazioni che hanno causato un distacco di calcestruzzo sulle solette dei balconi. Sono presenti infiltrazioni in copertura principalmente nelle zone prossime ai lucernari. Tutti i canali e i discendenti presentano problemi di corrosione e causano un cattivo smaltimento delle acque meteoriche.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, tinello, bagno, tre camere da letto e balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



### LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano S1-5-6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 49, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	153,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in un buono stato conservativo. Sono presenti lievi lesioni superficiali sulle pareti esterne nella zona del balcone principale. All'interno del soggiorno, sul soffitto ed al di sopra della portafinestra per accedere al balcone sono presenti macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche. Attualmente sull'immobile sono in corso dei lavori di efficientamento energetico. Gli infissi sono in un ottimo stato di conservazione. Nel sottotetto, utilizzato come deposito, non è presente la pavimentazione, gli impianti e gli intonaci.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al piano quinto di un fabbricato a maggiore consistenza, composto da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi. Al piano sesto è presente un sottotetto adibito a deposito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal *** omissis *** comproprietaria dell'immobile		

<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - VIA VINCENZO PILOTTI n. 21, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1115, Sub. 90, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	6,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si tratta di un locale adibito a fondaco al piano terra di una struttura di maggiore consistenza. L'immobile si trova in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale adibito a deposito posto al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal comproprietaria dell'immobile		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA VILLA MOSCA SNC, PIANO T-2

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Teramo il 31/07/2007  
Reg. gen. 14996 - Reg. part. 3310  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 146.000,00  
Interessi: € 54.000,00  
Percentuale interessi: 8,74 %  
Rogante: D'AMBROSIO MASSIMO  
Data: 31/07/2007

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a TERAMO il 06/10/2017  
Reg. gen. 12767 - Reg. part. 8612  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente