
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Firmato digitalmente da

marco rossi

O = Ordine Architetti di
Teramo
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-RSSMRC77B05A488D
C = IT
Data e ora della firma:
06/02/2023 23:55:42



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2021 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.381,05	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



INCARICO

In data 25/11/2021, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1



LOTTO UNICO

4 di 25



Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bc4bd55fe1e1a6e6cflf69dd1642588

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1

DESCRIZIONE

ABITAZIONE INDIPENDENTE,

al NCEU, Comune di CAMPLI

fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

L'abitazione di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini.

Il fabbricato si compone di due livelli.

PIANO TERRA

Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia sul retro porticata, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. DI fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. SI riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio.

PIANO PRIMO

Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie.

Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, i solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura.

Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno.

Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate.

Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano. Il piano primo quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte.

Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.



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

Nessuna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ABITAZIONE INDIPENDENTE,
al NCEU, Comune di CAMPLI
fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,
fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

NOTA 1

Si precisa in ogni modo come per la debitrice **** Omissis **** Nata il 28.07.1980

**** Omissis **** Con domicilio, **** Omissis **** non vi sia stato possibile notificare alcun atto in quanto irreperibile sia presso l'abitazione oggetto di stima, sia presso il domicilio identificato al momento dell'azione esecutiva e tutt'oggi in essere. Di fatto si riscontrano quindi tutte le notifiche relative alla medesima verso la Cancelleria delle EE.II. e presso la Casa Comunale di riferimento. L'Esperto ha provveduto a fare le dovute notifiche racc a/r preso il domicilio in **** Omissis **** quindi presso l'immobile oggetto d'asta e stima in Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli. Ha svolto inoltre dei sopralluoghi fisici presso entrambe gli indirizzi civici non rilevando il soggetto in questione. Si sono acquisiti quindi gl'atti d'ufficio presso l'anagrafe e nulla si è rilevato di diverso da quanto acquisito dal Creditore Procedente.

SI è quindi fatta relazione al G.E. per tale aspetto e su comunicazione dell'Esperto del 28.11.2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA 1

Si precisa in ogni modo come per la debitrice **** Omissis **** Nata il 28.07.1980

**** Omissis **** Con domicilio, **** Omissis **** non vi sia stato possibile notificare alcun atto in quanto irreperibile sia presso l'abitazione oggetto di stima, sia presso il domicilio identificato al momento dell'azione esecutiva e tutt'oggi in essere. Di fatto si riscontrano quindi tutte le notifiche relative alla medesima verso la Cancelleria delle EE.II. e presso la Casa Comunale di riferimento. L'Esperto ha provveduto a fare le dovute notifiche racc a/r preso il domicilio in **** Omissis **** quindi presso l'immobile oggetto d'asta e stima in Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli. Ha svolto inoltre dei sopralluoghi fisici presso entrambe gli indirizzi civici non rilevando il soggetto in questione. Si sono acquisiti quindi gl'atti d'ufficio presso l'anagrafe e nulla si è rilevato di diverso da quanto acquisito dal Creditore Procedente.

SI è quindi fatta relazione al G.E. per tale aspetto e su comunicazione dell'Esperto del 28.11.2022.

CONFINI

ABITAZIONE INDIPENDENTE,

al NCEU, Comune di CAMPLI

fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

Il fabbricato confina con particelle terreni al fg.7 part.356-101-106, inoltre con la strada pubblica comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,10 mq	80,10 mq	1,00	80,10 mq	2,98 m	1
Fondaco-Magazzino	80,10 mq	80,10 mq	0,50	40,05 mq	2,24 m	T
Portico	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	3,10 m	T
corte esterna	513,00 mq	513,00 mq	0,10	51,30 mq	0,00 m	T
scala esterna e sottoscala	7,80 mq	7,80 mq	0,50	3,90 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				181,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,65 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ABITAZIONE INDIPENDENTE,
al NCEU, Comune di CAMPLI
fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,
fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2017 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 104, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq. Rendita € 226,21 Piano 1
Dal 12/09/2017 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 104, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 268 mq Rendita € 134,33 Piano T
Dal 28/09/2017 al 08/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 104, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 137 mq Rendita € 226,21 Piano 1
Dal 28/09/2017 al 08/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 104, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 268 mq Rendita € 134,33 Piano T

vi è corrispondenza

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



							e			
	7	104	3		A3	2	6	137 mq	226,21 €	1
	7	104	4		C2	1	153	268 mq	134,33 €	t

Corrispondenza catastale

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

PIANO TERRA SUB 4

non risulta essere presenti sui luoghi la legnaia, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

internamente il locale tecnico ove si trova la caldaia non risulta ben identificato nella pianta catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

vi è una bucatina con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

PIANO PRIMO SUB 3

vi è una bucatina con scala di servizio metallica nel vano fondaco che non risulta identificata nel catastale, va aggiornata la pianta catastale nel merito.

NESSUNA

PRECISAZIONI

NOTA 1

Si precisa in ogni modo come per la debitrice **** Omissis **** Nata il 28.07.1980

**** Omissis **** Con domicilio, **** Omissis **** non vi sia stato possibile notificare alcun atto in quanto irreperibile sia presso l'abitazione oggetto di stima, sia presso il domicilio identificato al momento dell'azione esecutiva e tutt'oggi in essere. Di fatto si riscontrano quindi tutte le notifiche relative alla medesima verso la Cancelleria delle EE.II. e presso la Casa Comunale di riferimento. L'Esperto ha provveduto a fare le dovute notifiche racc a/r presso il domicilio in **** Omissis **** quindi presso l'immobile oggetto d'asta e stima in Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli. Ha svolto inoltre dei sopralluoghi fisici presso entrambe gli indirizzi civici non rilevando il soggetto in questione. Si sono acquisiti quindi gli atti d'ufficio presso l'anagrafe e nulla si è rilevato di diverso da quanto acquisito dal Creditore Procedente.

Si è quindi fatta relazione al G.E. per tale aspetto e su comunicazione dell'Esperto del 28.11.2022.

NOTA 2

Visto il precetto del 10.02.2021, quindi il pignoramento ritirato in data 07.07.2021 dal debitore,

Visto il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, quindi accertata la presenza di un contratto di locazione scritto in data 16.07.2018, quindi registrato in data 23.07.2018 al n.2372 in Teramo, ed al rep. 132575 e rac. 43743, e per mezzo Notaio Bracone.

Viste le condizioni del medesimo contratto nei punti più salienti come segue:

- locazione del bene al fg.7 part.104 sub 3-4 e sue pertinenze esterne,
- durata della locazione 10 anni e con termine al 15.07.2028,



- canone a rate mensili di 150,00 euro da corrispondere alla fine di ogni mese e dal 31.07.2018 e seguenti mensilità e sino al 31.07.2028,

- la locazione puo' essere versata al locatario anche per mezzo di opere di natura domestica,

- locatario il Sig. **** Omissis ****, (debitore nella proc. Esecutiva in oggetto),

- Affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, ##dagli uffici anagrafe risultante convivente di fatto con il debitore |

Si è comunicato al debitore **** Omissis **** di riversare verso il Conto Corrente della procedura esecutiva appena le verrà comunicato con ogni estremo, i canoni di locazione pari a 150,00 euro mensili e dalla data del pignoramento del 07.07.2021 quindi il primo canone utile è quello del 31.07.2021 e seguenti.

Da conteggi risulterebbero quindi da riversare ad oggi:

Anno 2021

mesi: 07-08-09-10-11-12

mensilità: n.6 x 150,00 euro = 900,00 euro

Anno 2022

mesi: 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11

mensilità: n.11 x 150,00 euro = 1650,00 euro

Importo complessivo da riversare in unica rata ad oggi = 2550,00 euro

e seguenti mensilità e sino all'estinzione del contratto di locazione o per sua interruzione anticipata.

Si è provveduto inoltre a notificare per mezzo racc a/r al debitore ed affittuario ogni estremo e modalità provvisoria di prosecuzione della locazione, quindi si è notificata con racc a/r già la naturale decadenza alla sua prima scadenza contrattuale.

PATTI

NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

il fabbricato si riscontra in buono stato conservativo, non vi sono elementi puntuali da segnalare, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

PARTI COMUNI

Corte esterna comune e di servizio e pertinenza al fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE INDIPENDENTE,

al NCEU, Comune di CAMPLI

fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campi,



fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli,

L'abitazione di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini.

Il fabbricato si compone di due livelli.

PIANO TERRA

Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia sul retro porticata, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. Di fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. Si riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio.

PIANO PRIMO

Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie.

Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, i solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura.

Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno.

Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate.

Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano. Il piano primo quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte.

Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/07/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Si riscontra contratto di Locazione.

Visto il precetto del 10.02.2021, quindi il pignoramento ritirato in data 07.07.2021 dal debitore,
Visto il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, quindi accertata la presenza di un contratto di locazione scritto in data 16.07.2018, quindi registrato in data 23.07.2018 al n.2372 in Teramo, ed al rep. 132575 e rac. 43743, e per mezzo Notaio Bracone.

Viste le condizioni del medesimo contratto nei punti piu' salienti come segue:

- locazione del bene al fg.7 part.104 sub 3-4 e sue pertinenze esterne,
- durata della locazione 10 anni e con termine al 15.07.2028,
- canone a rate mensili di 150,00 euro da corrispondere alla fine di ogni mese e dal 31.07.2018 e seguenti mensilità e sino al 31.07.2028,
- la locazione puo' essere versata al locatario anche per mezzo di opere di natura domestica,
- locatario il Sig. **** Omissis ****, (debitore nella proc. Esecutiva in oggetto),
- Affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, ##dagli uffici anagrafe risultante convivente di fatto con il debitore [REDACTED]

Si è comunicato al debitore **** Omissis **** di riversare verso il Conto Corrente della procedura esecutiva appena le verrà comunicato con ogni estremo, i canoni di locazione pari a 150,00 euro mensili e dalla data del pignoramento del 07.07.2021 quindi il primo canone utile è quello del 31.07.2021 e seguenti.

Da conteggi risulterebbero quindi da riversare ad oggi:

Anno 2021

mesi: 07-08-09-10-11-12

mensilità: n.6 x 150,00 euro = 900,00 euro

Anno 2022

mesi: 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11

mensilità: n.11 x 150,00 euro = 1650,00 euro

Importo complessivo da riversare in unica rata ad oggi = 2550,00 euro

e seguenti mensilità e sino all'istrinzione del contratto di locazione o per sua interruzione anticipata.

Si è provveduto inoltre a notificare per mezzo racc a/r al debitore ed affittuario ogni estremo e modalità provvisoria di prosecuzione della locazione, quindi si è notificata con racc a/r già la naturale decadenza alla sua prima scadenza contrattuale.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 350,00

Ai fini della differenza del valore di canone versato e come da registrazione e canone indicato dall'Esperto quale canone piu' idoneo all'immobile oggetto di valutazione si rimanda al Delegato alle vendite.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1999 al 05/10/2007	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASTRORILLI	29/12/1998	2516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	21/09/1999		630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 27/10/2017	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO D'AMBROSIO	02/10/2007	102714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	05/10/2007		11617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2017 al 15/12/2022	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BRACONE	28/09/2017	131443	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TERAMO	27/10/2017		9351
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NESSUNA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
 Iscritto a TERAMO il 05/10/2007
 Reg. gen. 18238 - Reg. part. 4011
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 200.000,00
 Percentuale interessi: 5,24 %
 Rogante: NOTATIO D'AMBROSIO
 Data: 02/10/2007
 N° repertorio: 102715
 N° raccolta: 18756
 Note: NESSUNA

Trascrizioni



- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a TERAMO il 23/07/2018

Reg. gen. 10557 - Reg. part. 7376

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 09/08/2021

Reg. gen. 12861 - Reg. part. 9448

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione rp1011 rg18238 del 05.10.2007, per euro 35,00, della trascrizione rp9448 rg12861 del 09.08.2021, per euro 294,00, invece la trascrizione rp7376 rg10557 del 23.07.2018, non può essere cancellata con la procedura esecutiva,

contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere complessive : 329,00 euro

nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA

DESTINAZIONE ZONA

FOGLIO: 7

PARTICELLA: 104

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

ZONA: E_V_Zn - Art.16 N.T.A.

Zona E - Agricola

La zona agricola riguarda le parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse.

In tale zona gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge Regionale N° 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Con i seguenti indici:

- If = 0.03 mc./mq. (riferito alla sola residenza);
- H = 8.00 ml misurata come B1;
- Distanze dai confini = 5.00 ml. o/a confine;



- Distanze tra edifici= 10.00 mt.

Per tutte le costruzioni di cui al presente articolo le distanze dalle strade di variante al P.R.G. e dalle strade esistenti e di progetto, statali, provinciali, comunali sono fissate a norma della Legge 30/04/92 n° 285 e del relativo regolamento, ad esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti che possono essere realizzati in allineamento dei medesimi in qualunque caso, a condizione che non costituisca avanzamento rispetto al corpo stradale.

Per ciò che concerne gli annessi rustici di un fabbricato rurale, qualora siano al servizio del fondo e costituiscano corpo di fabbrica indipendente, sono esclusi dal computo volumetrico; se, invece, ubicati al P.T. della costruzione, non possono eccedere il 75% del volume destinato alla residenza.

È inoltre consentito di alzare il piano di calpestio dell'abitazione, se ubicata al Piano Terra, per un'altezza non superiore agli 80 cm. Il corrispondente basamento non va computato ai fini della cubatura edificabile.

Nel calcolo di V_f , debbono essere computati volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agibili che si mantengono in essere.

Per gli allevamenti del tipo industriale è necessaria la relativa preventiva delibera consiliare.

Per quanto non contemplato nel punto 16.1 si fa riferimento alla L.R. 18/83 - 70/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Eventuali richieste edificatorie o di variazione di destinazione d'uso in zona agricola aventi carattere e destinazione turistiche - ricreative e ricettive, potranno essere singolarmente esaminate ed eventualmente accolte dalla Amministrazione Comunale con la procedura di deroga prevista dalla legge per tali edifici ed a condizione che le volumetrie e le tipologie proposte si inseriscano nel pieno rispetto dell'ambiente con alterazione minime del paesaggio e della fisionomia agricola dei luoghi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

- PRAT. SCIA DEL 26.05.2017 PROT.7722 per cambio destinazione al piano terra di due vani da soggiorno a locale magazzino.

- RISPOSTA DEL COMUNE DEL 14.12.2022 Protocollo_22326, nel quale si dichiara che non vi sono ulteriori titoli relativi all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE reperita risulta avere data 11.07.2018

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



non vi è condominio

17 di 25



Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bc4bd55fe1e1a6e6cfl69dd1642568

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1 ABITAZIONE INDIPENDENTE, al NCEU, Comune di CAMPLI fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, L'abitazione di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini. Il fabbricato si compone di due livelli. PIANO TERRA Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia sul retro porticata, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. DI fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. Si riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio. PIANO PRIMO Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie. Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, i solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura. Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno. Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate. Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano. Il piano primo quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte. Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a



coppi laterizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 104, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.559,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore scaturito da ricerche di mercato e valori OMI, Borsino Immobiliare, riviste di settore determina un valore medio di 460 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1	181,65 mq	460,00 €/mq	€ 83.559,00	100,00%	€ 83.559,00
Valore di stima:					€ 83.559,00

Valore di stima: € 83.559,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 79.381,05

nessuna

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NOTA 1

Si precisa in ogni modo come per la debitrice **** Omissis **** Nata il 28.07.1980



**** Omissis **** Con domicilio, **** Omissis **** non vi sia stato possibile notificare alcun atto in quanto irreperibile sia presso l'abitazione oggetto di stima, sia presso il domicilio identificato al momento dell'azione esecutiva e tutt'oggi in essere. Di fatto si riscontrano quindi tutte le notifiche relative alla medesima verso la Cancelleria delle EE.II. e presso la Casa Comunale di riferimento. L'Esperto ha provveduto a fare le dovute notifiche racc a/r preso il domicilio in **** Omissis **** quindi presso l'immobile oggetto d'asta e stima in Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campi. Ha svolto inoltre dei sopralluoghi fisici presso entrambe gli indirizzi civici non rilevando il soggetto in questione. Si sono acquisiti quindi gli atti d'ufficio presso l'anagrafe e nulla si è rilevato di diverso da quanto acquisito dal Creditore Procedente.

SI è quindi fatta relazione al G.E. per tale aspetto e su comunicazione dell'Esperto del 28.11.2022.

NOTA 2

Visto il precetto del 10.02.2021, quindi il pignoramento ritirato in data 07.07.2021 dal debitore,
Visto il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, quindi accertata la presenza di un contratto di locazione scritto in data 16.07.2018, quindi registrato in data 23.07.2018 al n.2372 in Teramo, ed al rep. 132575 e rac. 43743, e per mezzo Notaio Bracone.

Viste le condizioni del medesimo contratto nei punti più salienti come segue:

- locazione del bene al fg.7 part.104 sub 3-4 e sue pertinenze esterne,
- durata della locazione 10 anni e con termine al 15.07.2028,
- canone a rate mensili di 150,00 euro da corrispondere alla fine di ogni mese e dal 31.07.2018 e seguenti mensilità e sino al 31.07.2028,
- la locazione può essere versata al locatario anche per mezzo di opere di natura domestica,
- locatario il Sig. **** Omissis ****, (debitore nella proc. Esecutiva in oggetto),
- Affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, ##dagli uffici anagrafe risultante convivente di fatto con il debitore

Si è comunicato al debitore **** Omissis **** di riversare verso il Conto Corrente della procedura esecutiva appena le verrà comunicato con ogni estremo, i canoni di locazione pari a 150,00 euro mensili e dalla data del pignoramento del 07.07.2021 quindi il primo canone utile è quello del 31.07.2021 e seguenti.

Da conteggi risulterebbero quindi da riversare ad oggi:

Anno 2021

mesi: 07-08-09-10-11-12

mensilità: n.6 x 150,00 euro = 900,00 euro

Anno 2022

mesi: 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11

mensilità: n.11 x 150,00 euro = 1650,00 euro

Importo complessivo da riversare in unica rata ad oggi = 2550,00 euro

e seguenti mensilità e sino all'estinzione del contratto di locazione o per sua interruzione anticipata.

Si è provveduto inoltre a notificare per mezzo racc a/r al debitore ed affittuario ogni estremo e modalità provvisoria di prosecuzione della locazione, quindi si è notificata con racc a/r già la naturale decadenza alla sua prima scadenza contrattuale.

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.



Roseto degli Abruzzi, li 06/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco

21 di 25



Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23bc4bd551e1e1a6e6c1f69dd1642588

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1 ABITAZIONE INDIPENDENTE, al NCEU, Comune di CAMPLI fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, L'abitazione di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini. Il fabbricato si compone di due livelli. PIANO TERRA Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia sul retro porticata, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. DI fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. SI riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio. PIANO PRIMO Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie. Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, i solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura. Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno. Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate. Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano. Il piano primo quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte. Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 104, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA DESTINAZIONE ZONA FOGLIO: 7
PARTICELLA: 104 STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale ZONA: E_V_Zn - Art.16 N.T.A. Zona E - Agricola La zona agricola riguarda le parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse. In tale zona gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge Regionale N° 70 del 27/04/1995 e successive modifiche ed integrazioni. Con i seguenti indici: • If = 0.03 mc./mq. (riferito alla sola residenza); • H = 8.00 ml misurata come B1; • Distanze dai confini = 5.00 ml. o/a confine; • Distanze tra edifici= 10.00 mt. Per tutte le costruzioni di cui al presente articolo le distanze dalle strade



di variante al P.R.G. e dalle strade esistenti e di progetto, statali, provinciali, comunali sono fissate a norma della Legge 30/04/92 n° 285 e del relativo regolamento, ad esclusione degli ampliamenti di edifici esistenti che possono essere realizzati in allineamento dei medesimi in qualunque caso, a condizione che non costituisca avanzamento rispetto al corpo stradale. Per ciò che concerne gli annessi rustici di un fabbricato rurale, qualora siano al servizio del fondo e costituiscano corpo di fabbrica indipendente, sono esclusi dal computo volumetrico; se, invece, ubicati al P.T. della costruzione, non possono eccedere il 75% del volume destinato alla residenza. È inoltre consentito di alzare il piano di calpestio dell'abitazione, se ubicata al Piano Terra, per un'altezza non superiore agli 80 cm. Il corrispondente basamento non va computato ai fini della cubatura edificabile. Nel calcolo di V_f , debbono essere computati volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agibili che si mantengono in essere. Per gli allevamenti del tipo industriale è necessaria la relativa preventiva delibera consiliare. Per quanto non contemplato nel punto 16.1 si fa riferimento alla L.R. 18/83 - 70/95 e successive modifiche ed integrazioni. Eventuali richieste edificatorie o di variazione di destinazione d'uso in zona agricola aventi carattere e destinazione turistiche - ricreative e ricettive, potranno essere singolarmente esaminate ed eventualmente accolte dalla Amministrazione Comunale con la procedura di deroga prevista dalla legge per tali edifici ed a condizione che le volumetrie e le tipologie proposte si inseriscano nel pieno rispetto dell'ambiente con alterazione minime del paesaggio e della fisionomia agricola dei luoghi.

Prezzo base d'asta: € 79.381,05



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.381,05

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Campli (TE) - Via Case Sparse Molviano n.3, edificio Unico, piano T-1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 104, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 104, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	181,65 mq
Stato conservativo:	il fabbricato si riscontra in buono stato conservativo, non vi sono elementi puntuali da segnalare, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.		
Descrizione:	ABITAZIONE INDIPENDENTE, al NCEU, Comune di CAMPLI fg.7 part.104 sub 3, A3, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, fg.7 part.104 sub 4, C2, Via Case Sparse Molviano n.3, PT, Campli, L'abitazione di carattere indipendente e provvista di corte esclusiva, risulta collocata nella Fraz.ne di Molviano, via Case Sparse, in Campli. Si accede all'abitazione da strada secondaria comunale in parte asfaltata in parte brecciata. L'immobile risulta perimetrato con confine fisico composto da recinzione mista. L'area costeggia in parte la strada secondaria pubblica, in parte altri lotti di terreno e case rurali estranee alla procedura. L'edilizia è di carattere tipico isolato con fabbricato posto su due livelli e dall'architettura tipica coloniale e delle colline teramane. Il fabbricato risulta contornato da un'area cortilizia perimetrata recintata ad uso esclusivo e pertinenze al lotto. L'area cortilizia si caratterizza area a verde incolta, alcune piante dal fusto medio e mediogrande ed arbusti sparsi, inoltre l'atea antistante l'abitazione presenta una zona con ghiaia battuta ad utilizzo parcheggi scoperti, inoltre vi è una zona a piastrelle cementizie posate a secco e di contorno ad una zona centrale provvista di pianta di olivo e muretti a mattoncini. Il fabbricato si compone di due livelli. PIANO TERRA Adibito a locali di servizio al restante fabbricato, quindi fondaci, magazzini e rimessa, inoltre vi è un locale sottoscala, una tettoia sul retro porticata, mentre la legnaia catastalmente presente non risulta esistente sui luoghi e se ne denotano le pareti perimetrali sommarie di partenza sul prospetto principale, si rimanda alle foto. DI fatto i locali al piano terra presentano un utilizzo misto a supporto e servizio del piano superiore. SI riscontra inoltre una scala di servizio in metallo che collega con l'abitazione al piano superiore accedendo dal vano retrocucina e suo ripostiglio. PIANO PRIMO Si accede da scalinata esterna tipica coloniale, quindi vi è un'abitazione su unico livello e composta da: soggiorno, retro cucina, un disimpegno notte, un wc, tre camere. Il solaio risulta piano ovvero il tetto non è accessibile dall'interno e si compone di cavedio tecnico ispezionabile solo per manutenzioni straordinarie. Il fabbricato risulta composto da mura portanti in mattoni misti intonacati internamente ed esternamente, le pareti non portanti interne sono in laterocemento, i solaio sono di tipo tradizionale, come anche la copertura. Gli infissi sono di tipo misto al piano terra in alluminio bianco e con scuri o porte in legno tradizionali, al piano primo vi sono infissi in legno di qualità media e portone ingresso blindato moderno. Si riscontra come al piano primo vi sia stata una ristrutturazione interna di qualità media mentre il piano terra presenta lavorazioni e sistemazioni edili interne parziali e localizzate. Il piano terra presenta un impianto elettrico funzionante, non vi è riscaldamento. La caldaia del piano primo la si trova al piano terra ed alimenta il piano primo, di tipo tradizionale a condensazione alimentata a gas metano. Il piano primo quindi presenta un impianto elettrico funzionante, un impianto di riscaldamento a radiatori, oltre che degli split posizionati nella zona notte. Il tetto è in laterocemento, in parte all'intradosso visibile nella zona giorno mentre risulta accessibile da botola nella zona disimpegno essendo tutta la zona notte con solaio piano intermedio rispetto la copertura sovrastante. L'estradosso risulta rifinito a coppi laterizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a TERAMO il 05/10/2007

Reg. gen. 18238 - Reg. part. 4011

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,24 %

Rogante: NOTATIO D'AMBROSIO

Data: 02/10/2007

N° repertorio: 102715

N° raccolta: 18756

Note: NESSUNA

Trascrizioni

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a TERAMO il 23/07/2018

Reg. gen. 10557 - Reg. part. 7376

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMM.**

Trascritto a TERAMO il 09/08/2021

Reg. gen. 12861 - Reg. part. 9448

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: NESSUNA

