
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2015 del
R.G.E.

promossa da

Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Codice fiscale: 00075100677

Partita IVA: 00075100677

Corso San Giorgio n° 36

64100 - Teramo (TE)

contro

--- omissis ---

Codice fiscale: --- omissis ---

Partita IVA: --- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

--- omissis ---

Codice fiscale: --- omissis ---

Partita IVA: --- omissis ---

--- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

Teramo, li 28/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
LotTo 1	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Formalità pregiudizievoli	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 3	21
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali	22
Precisazioni	22
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	25
Formalità pregiudizievoli	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 4	28
Descrizione	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza.....	29



Dati Catastali	29
Precisazioni	29
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Formalità pregiudizievoli	32
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 5	35
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità.....	35
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Dati Catastali	36
Precisazioni	36
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Stato di occupazione	39
Formalità pregiudizievoli	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali	41
Lotto 6	42
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità.....	42
Confini.....	43
Consistenza.....	43
Dati Catastali	43
Precisazioni	43
Stato conservativo	45
Parti Comuni.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	46
Formalità pregiudizievoli	46
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 7	49
Descrizione	49
Completezza documentazione ex art. 567	49
Titolarità.....	49
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Dati Catastali	50
Precisazioni	50
Stato conservativo	52
Parti Comuni.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti	53
Stato di occupazione	53
Formalità pregiudizievoli	53
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali	55
Lotto 8	56



Descrizione	56
Completezza documentazione ex art. 567	56
Titolarità	56
Confini	57
Consistenza	57
Dati Catastali	57
Precisazioni	57
Stato conservativo	59
Parti Comuni	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	60
Stato di occupazione	60
Formalità pregiudizievoli	60
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali	62
Stima / Formazione lotti	63
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Lotto 5	65
Lotto 6	65
Lotto 7	66
Lotto 8	66



INCARICO

In data 07/07/2015, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it;info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Trento
 - **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 - **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
-



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Trento

DESCRIZIONE

Locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento n° 5.

L'unità immobiliare è composta da locali adibiti a bar, laboratorio, ripostigli e servizi igienici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale: --- omissis ---
-
Partita IVA: --- omissis ---
--- omissis ---
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)
- --- omissis --- (Usufrutto
1/1) Codice fiscale: ---
omissis --- Partita IVA: ---
omissis --- --- omissis ---
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

--- omissis --- (Nuda proprietà 1/1)

- --- omissis --- (Usufrutto 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per i diritti di nuda proprietà e della società --- OMISSIS ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---, per i diritti di usufrutto.

Per quanto riportato nella relazione notarile:

- alla società --- omissis ---, i diritti di usufrutto sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. R. Lauro del 31/07/2014, rep. 8569, trascritto in data 1/08/2014, al n° 7102 di formalità (vendita di usufrutto per anni 7), dalla società --- omissis ---.



- alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:
- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento, proprietà --- omissis ---, Via Eritrea, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali al piano terra	107,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,36 m	terra
Aera esterna esclusiva	18,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale delle aree esterne di pertinenza, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	737	43	1	C1	4	111	126	3542,79	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 23/07/2016, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per i diritti di nuda proprietà ed alla società --- OMISSIS ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---, per i diritti di usufrutto.

L'unità immobile deriva dalla fusione dei subalterni 7 e 38 (fusione del 05/07/2011, prot. TE0156178).



Le denominazioni delle società esegutate ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale dell'unità immobiliare (per apertura porta lungo Via Eritrea - chiusura con grata metallica dell'area esterna esclusiva).

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore procedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico delle società esegutate, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze



dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà delle società esegutate.

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".

2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili ad uso negozio, con uno stato



conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblicizza, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.900,00/mq ed un massimo di € 3.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio.

Parte dei locali presenta controsoffittature.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interni.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono soggetti a contratto di locazione commerciale del 5/02/2001, della durata di anni 6, con decorrenza dall'1/04/2011 e termine il 31/03/2011, con rinnovo di ugual periodo. Il canone di locazione, alla data attuale, è pari ad € 2.000,00 + I.V.A. mensili. Il predetto contratto di locazione è stato registrato a Teramo, in data 21/02/2011 (data precedente a quella della trascrizione del pignoramento immobiliare) al n° 656, serie 3. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Con atto a rog. Not. R. Lauro del 4/10/2012, rep. 6903, trascritto in data 15/10/2012, al n° 10557 di formalità, sono stati ceduti i fitti inerenti alla unità immobiliare oggetto di stima.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione è riportato:



Premesso che la società "--- omissis ---", in qualità di locatore, ha concluso in data 5 febbraio 2011 un contratto di locazione, registrato a Giulianova il 21 febbraio 2011 al n. 656, con la società "--- omissis ---" con sede in Roseto degli Abruzzi, via --- omissis ---, partita iva --- omissis --- in qualità di conduttore; b) che il suddetto contratto ha ad oggetto la locazione del locale sito in Roseto degli Abruzzi, lungomare Trento n.5, piano terra, confinante con proprietà --- omissis ---, --- omissis ---, vano scala condominiale, salvo altri, riportato al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 33 particella 737 subalterno 43, lungomare Trento n.5, piano t, z.c. 1, categoria c/1, classe 4, mq. 111, con la precisazione che il suddetto subalterno deriva dalla fusione dei precedenti subalterni 38 e 7; c) che la durata del contratto di locazione è fissata in 6 (sei) anni, con facoltà di recedere anticipatamente ai sensi di legge, con un preavviso di 1 (uno) anno; d) che il canone di locazione è stato convenuto in euro 1.750,00 (millesettecentocinquanta virgola zero zero) oltre iva fino al 31 marzo 2013 e di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) dal primo aprile 2013 e fino al 31 marzo 2017 presso il domicilio della parte locatrice; e) che la società "--- omissis ---" vanta un credito dalla società "--- omissis ---", a titolo di rimborso, delle spese per lavori eseguiti nel fabbricato di Roseto degli Abruzzi, lungomare Trento dalla stessa e di cui al contratto di appalto stipulato in data 12 marzo 2007; f) che è intenzione della società "--- omissis ---" cedere alla società "--- omissis ---" il detto canone di locazione; tutto ciò premesso, - la società "--- omissis ---", in qualità di locatore, cede alla società "--- omissis ---" che, accetta, il canone di locazione del suddetto contratto, per tutta la durata, nella misura, modi e tempi di riscossione, sopra indicati, salvo quanto precisato all'articolo 3 del trascrivendo atto. Il tutto, come risulta dal contratto di locazione concluso in data 5 febbraio 2011 sopra citato, che il cedente, come sopra rappresentato, rimette in copia al cessionario che, come rappresentato, lo ritira. La stessa si obbliga a consegnare una copia debitamente registrata allorché, nei termini di legge, sia stata effettuata la registrazione.

Con atto di cessione pro solvendo di crediti, del 10/12/2015 (rogato in data successiva a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare), a rog. Not. T. De Rosa, rep. 53603, registrato a Teramo l'11/12/2015, la società --- omissis --- ha ceduto pro solvendo, alla società --- omissis --- S.r.l. con sede in Roseto degli Abruzzi, --- omissis ---, i crediti futuri verso i conduttori dei contratti di locazione (tra i quali quello inerente alla unità immobiliare oggetto di stima del presente lotto) per il periodo di tempo compreso tra l'1/01/2016 al 31/12/2016.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 01/08/2008
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744
Quota: 1/1
Importo: € 9.600.000,00
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro --- omissis ---
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:
- 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;



- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
- 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;
- 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 02/08/2011

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2178

Quota: 1/1

Importo: € 365.000,00

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza, a favore del sig. De --- omissis ---.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/04/2015

Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591

Quota: 1/1

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;



- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica del 12/02/2012, a firma del Geom. G. Bachetta per il quale la stessa ricade in Classe Energetica "C", con prestazione energetica globale pari a 15.027 kWh/mq anno.

Sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla chiusura di con una grata metallica di un'area esterna esclusiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e da un balcone a livello.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --
-
Partita IVA: --- omissis ---
--- omissis ---
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;



- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione, vano scala, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	40,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,71 m	primo
Balcone	10,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				53,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale del balcone, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	737	10	1	A2	3	3 vani	54 mq	294,38	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)



1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore procedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)



Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".

2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".

2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblicizza, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti



gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 26/07/2017, ha disposto la liberazione. Il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Teramo il 01/08/2008

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Quota: 1/1

Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:



- 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
 - 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
 - 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;
 - 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
 - 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
 - 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
 - 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Teramo il 23/03/2015
 Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478
 Quota: 1/1
 Importo: € 217.634,82
 A favore di Equitalia Centro S.p.A.
 Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Teramo il 14/04/2015
 Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591
 Quota: 1/1
 A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
 Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;



- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, n° 2 disimpegni, n° 2 camera, un ripostiglio, n° 2 bagni e da n° 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --

-

Partita IVA: --- omissis ---

--- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione, vano scala, Via Etruria a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	83,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,71 m	primo
Balconi	17,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				105,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	737	11	1	A2	3	5 vani	105 mq	490,63	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

- 1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).
- 2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore precedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).



3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".



2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".

2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblica, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.
Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.
Battiscopa: in materiale lapideo.
Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.
Infissi interni: in legno.
Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.
Sono presenti controsoffittature.
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.
Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.
Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.
Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.
Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 26/07/2017, ha disposto la liberazione. Il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Teramo il 01/08/2008

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Quota: 1/1

Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:

- 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
- 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;



- 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 02/08/2011
Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2178
Quota: 1/1
Importo: € 365.000,00
Contro --- omissis ---
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza, a favore del sig. De --- omissis ---.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 217.634,82
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 14/04/2015
Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591
Quota: 1/1
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;



- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno e da n° 2 balconi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --

-

Partita IVA: --- omissis ---

--- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, --- omissis ---, Via Libia a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	44,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,71 m	primo
Balconi	5,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				60,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	737	14	1	A2	3	3 vani	62 mq	294,38	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società eseguita ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore precedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva



E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".



2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".

2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblica, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi sterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Sono presenti controsoffittature.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione abitativa dell'1/12/2014, registrato in data 16/12/2014 al n°1968, serie 3T, decorrente dalla data dell'1/12/2014, scadenza 30/11/2018, con rinnovo per ulteriori anni 4. Il predetto contratto, a favore del sig. Di Meo Francesco, prevede un canone di locazione pari ad € 350,00 mensili.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al contratto di locazione allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Isritto a Teramo il 01/08/2008

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Quota: 1/1

Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:

- 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;



- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
 - 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;
 - 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
 - 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
 - 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
 - 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Teramo il 23/03/2015
 Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478
 Quota: 1/1
 Importo: € 217.634,82
 A favore di Equitalia Centro S.p.A.
 Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Teramo il 14/04/2015
 Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591
 Quota: 1/1
 A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
 Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;



- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Ufficio al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/ufficio, un bagno ed un balcone.

In occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita ad abitazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --

-

Partita IVA: --- omissis ---

--- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Eritrea mezzo distacchi, proprietà --- omissis ---, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	25,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,73 m	secondo
Balconi	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				34,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	737	17	1	A10	2	1,5 vani	36 mq	476,43	2		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale dell'unità immobiliare (chiusura con grata metallica di parte del balcone).

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore precedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati



Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".
- 2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per uffici, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblica, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.000,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si anche faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 26/07/2017, ha disposto la liberazione. Il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Teramo il 01/08/2008

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Quota: 1/1

Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:

- 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
- 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;



- 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 23/03/2015

Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 217.634,82

A favore di Equitalia Centro S.p.A.

Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/04/2015

Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591

Quota: 1/1

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;



- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

Sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla chiusura di parte del balcone con grata metallica, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Ufficio al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/ufficio, un bagno ed un portico.

In occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita ad abitazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis ---
-
Partita IVA: --- omissis ---
--- omissis ---
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Eritrea a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,72 m	secondo
Balconi	8,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				41,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale del portico, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	737	18	1	A10	2	2 vani	40 mq	635,24	2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 23/07/2016, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale dell'unità immobiliare (chiusura con grata metallica di parte del portico).

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

- 1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).
- 2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore precedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).



3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarietà".



2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".

2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per uffici, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblica, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.000,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del portico: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 26/07/2017, ha disposto la liberazione. Il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Teramo il 01/08/2008

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Quota: 1/1

Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità: - 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;

- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;

- 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;

- 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di €



540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 23/03/2015

Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 217.634,82

A favore di Equitalia Centro S.p.A.

Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/04/2015

Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591

Quota: 1/1

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.



Sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla chiusura di parte del portico con grata metallica, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno e da un balcone.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --
-
Partita IVA: --- omissis ---
--- omissis ---
64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Libia a mezzo distacchi, proprietà --- omissis ---, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,71 m	secondo
Balconi	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				61,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	737	19	1	A2	3	3,5 vani	63 mq	343,44	2		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore procedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La



relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale.

Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati



Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".
- 2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarietà del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblicizza, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Sono presenti controsoffittature.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione abitativa dell'1/04/2014, registrato in data 15/04/2014 al n°149, serie 3T, decorrente dalla data dell'1/04/2014, scadenza 30/09/2015. Il predetto contratto, di natura transitoria, a favore del sig. --- omissis --- prevedeva un canone di locazione pari ad € 450,00 mensili.

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 11/09/2017, ha disposto di integrare l'ordine di liberazione secondo quanto indicato in relazione del C.T.U. del 2/08/2017 e che l'ordine di liberazione integrativo presenterà quindi quale destinatario esclusivamente l'attuale occupante del sub n. 19 e ciò laddove il relativo contratto non sia stato registrato prima della trascrizione del pignoramento in oggetto. Il Giudice dell'Esecuzione, sempre in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 01/08/2008
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744
Quota: 1/1



Importo: € 9.600.000,00

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---

Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità: - 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;

- 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;

- 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;

- 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);

- 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;

- 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;

- 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 23/03/2015

Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478

Quota: 1/1

Importo: € 217.634,82

A favore di Equitalia Centro S.p.A.

Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 14/04/2015

Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591

Quota: 1/1

A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.

Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;



- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano quarto di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno e da un balcone.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'intero del fascicolo della procedura esecutiva è presente il certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. a, firma del Not. B. Ciampini, del 25/05/2015, aggiornato alla data del 14/04/2015.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Si precisa che, al predetto certificato, non sono allegati le visure catastali storiche e l'estratto del foglio di mappa.

Nel predetto certificato, non è/sono riportato/i il/i primo/i atto/i inter vivos a carattere traslativo trascritto/i precedentemente il ventennio decorrente dalla data di notifica/trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- omissis --

-

Partita IVA: --- omissis ---

--- omissis ---

64026 - Roseto degli Abruzzi (TE)

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

- --- omissis --- (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare è di proprietà della società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---.

Per quanto riportato nella relazione notarile, alla società --- omissis ---, l'unità immobiliare, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza di:

- atto di fusione per incorporazione, a rog. Not. T. De Rosa del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto in data 15/07/2008, al n° 7269 di formalità;
- atto di trasformazione di società a rog. Not. T. De Rosa del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto in data 26/07/2007, al n° 8949 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale a rog. Not. T. De Rosa del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto in data 18/01/2007, al n° 878;
- atto di compravendita a rog. Not. T. De Rosa del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto in data 13/11/2008, al n° 12039 dal Demanio dello Stato.

Alla società --- omissis ---, la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area, distinto al Catasto Fabbricati al



foglio 33, particella 97, è pervenuta in forza dell'atto a rog. Not. G. Di Gianvito del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto in data 6/06/1975, al n° 2679 di formalità.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Libia a mezzo distacchi, proprietà --- omissis ---, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	58,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,77 m	quarto
Balconi	10,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				72,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza degli stessi al lordo delle murature interne ed esterne e di metà delle tramezzature a confine con altre proprietà.

Per la determinazione della superficie commerciale dei balconi, è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	737	27	1	A2	3	3,5 vani	73 mq	343,44	4		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, alla data del 26/09/2017, intesta alla società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis ---, per la proprietà.

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione del sub. 1 (variazione del 29/01/2009, prot. TE0022027).

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

QUESITI POSTI DAL G.E. CON VERBALE DI INCARICO

Punto A)

1) Istanza di vendita: depositata in data 18/05/2015 (registrazione del 19/05/2015).

2) Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti)

Il creditore precedente ha avvisato i creditori iscritti. L'avviso è stato depositato in Cancelleria in data 7/07/2015 (registrazione del 9/7/2015).

3) Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva



E' presente, all'interno del fascicolo, la relazione di istruttoria legale a firma del not. B. Ciampini. La relazione è stata depositata in Cancelleria in data 24/06/2015 (registrazione 25/06/2015).

PUNTO B)

1) Dati di pignoramento: repertorio n° 866, del 16/03/2015, trascritto in data 14/04/2015, al n° 3591 di formalità, a favore della Banca Tercas S.p.A. e contro al società --- omissis ---, con sede a Roma, codice fiscale --- omissis --- e della società --- omissis ---, con sede in Roseto degli Abruzzi, codice fiscale --- omissis ---.

2) Ubicazione degli immobili pignorati: in comune di Roseto degli Abruzzi.

3) Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento

Piena proprietà su:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi, foglio 33, particella 737, subb. 43 - 10 - 11 - 14 - 17 - 18 - 19 - 27.

4) Cronistoria catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati catastali" ed alla visura catastale allegata.

5) Conformità catastale

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali", alla planimetria catastale allegata.

PUNTO C)

1) Completezza della documentazione ipocatastale/relazione notarile

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.".

2) Eventuali rinunce agli atti ex art. 629 c.p.c./dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale o parziale Non presenti alla data di redazione dell'elaborato peritale.

3) Visure ipotecarie

Si faccia riferimento al paragrafo "Gravami pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

4) Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure

Non risultano a carico della società esecutata, precedenti proprietari degli immobili, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva. Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

5) Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Non esistono, visto quanto riportato nella relazione notarile agli atti, ulteriori pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. trascritti sugli immobili oggetto di stima, alla data del 25/09/2017 . Si faccia anche riferimento al "Formalità pregiudizievoli".

PUNTO D)

Si faccia riferimento al "Riepilogo", ai paragrafi "Dati Generali ed ubicazione", "Dati Catastali", "Confini", "Consistenza dell'immobile", "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PUNTO E)

Si faccia riferimento al paragrafo "Dati Catastali".

PUNTO F)

1) Cronistoria ventennale delle trascrizioni

Si faccia riferimento al paragrafo "Titolarità".

2) Eventuali contitolari degli immobili pignorati



Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

PUNTO G)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Situazione Edilizia".
- 2) Le eventuali opere abusive dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente. Nel caso in cui le suddette opere abusive risultassero non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito, a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUNTO H)

- 1) Si faccia riferimento al paragrafo "Stato di occupazione".

PUNTO O)

Si faccia riferimento anche ai paragrafi "Stima", "Gravami pregiudizievoli", "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", "Stato di Occupazione degli Immobili", "Titolarità del Bene", "Vincoli ed Oneri Condominiali",

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato/sanatoria degli abusi eventualmente accertati, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, gli oneri e le spese per la cancellazione/restrizione dei beni dei gravami pregiudizievoli (autorizzabili dal G.E.), il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, dal regolamento di condominio trascritto, gli oneri e le spese per dotare eventualmente gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni civili, con uno stato conservativo normale, ricadenti nella zona "B6", pubblica, valori commerciali al metro quadrato lordo, aggiornati al II° semestre 2016, compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare. Si omette di allegare il rilievo dello stato dei luoghi rimandando alle documentazioni comunale, catastale e fotografica degli immobili.

Gli immobili sono soggetti a tassazione come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza/ regolamento di condominio/ ecc..

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono. Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come da regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità (in sostituzione di quello allegato all'atto Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità). Si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio ed avvolgibili in pvc.

Sono presenti controsoffittature.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e sfilabile.

Impianto idrico: con tubazioni incassate nella murature.

Impianto di climatizzazione: motore esterno e split interno.

Servizi igienici: attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione a favore della società --- omissis --- S.r.l. del 24/10/2016, registrato in data 4/11/2016 (quindi in data successiva a quella del pignoramento immobiliare), della durata di n° 4, con un canone di locazione di € 535,00/mese.

Per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, il G.E., in data 26/07/2017, ha disposto la liberazione. Il Giudice dell'Esecuzione, in data 11/09/2017, ha disposto che non venissero eseguiti concretamente i provvedimenti di rilascio emessi prima del successivo eventuale provvedimento del G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 25/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 01/08/2008
Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744
Quota: 1/1
Importo: € 9.600.000,00
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro --- omissis ---



Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza (C.F. foglio 33, particella 737, sub.1). L'ipoteca è stata annotata dalle seguenti formalità:

- - 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
- - 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
- - 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni; - 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- - 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- - 1900 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie;
- - 1902 dell'8/10/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Teramo il 23/03/2015
Reg. gen. 3811 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 217.634,82
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro --- omissis ---

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 14/04/2015
Reg. gen. 4818 - Reg. part. 3591
Quota: 1/1
A favore di Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro --- omissis ---, --- omissis ---

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 65/94, prat. 1322, del 31/08/1994, su richiesta del sig. Di --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/2007, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/2007 inerente la ristr. edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Nulla Osta Comunale n° 15/2008 del 13/03/2008;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/2008, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;



- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/2009, su richiesta di --- omissis ---, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato sito in Roseto degli Abruzzi Lungomare Trento;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/2010, su richiesta di --- omissis ---, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/2010;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/2011, su richiesta di --- omissis ---, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/1/2009, rep. 39062/14945, registrato a Giulianova, trascritto in data 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quello allegato all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, registrato in data 15/06/2009 a Giulianova e trascritto in data 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stanti le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in n° 8 lotti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Trento
 Locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento n° 5. L'unità immobiliare è composta da locali adibiti a bar, laboratorio, ripostigli e servizi igienici.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 43, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
 Valore di stima del bene: € 356.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roseto degli Abruzzi (TE) - Lungomare Trento	127,40 mq	2.800,00 €/mq	€ 356.720,00	100,00	€ 356.720,00
Valore di stima:					€ 356.720,00

Valore di stima: € 356.720,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 303.212,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 303.300,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e da un balcone a livello.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 117.260,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	53,30 mq	2.200,00 €/mq	€ 117.260,00	100,00	€ 117.260,00
Valore di stima:					€ 117.260,00

Valore di stima: € 117.260,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 99.671,00



Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 99.700,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, n° 2 disimpegni, n° 2 camera, un ripostiglio, n° 2 bagni e da n° 2.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 231.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	105,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 231.880,00	100,00	€ 231.880,00
Valore di stima:					€ 231.880,00

Valore di stima: € 231.880,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 197.098,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 197.100,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
 Appartamento di civile abitazione al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno e da n° 2 balconi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 121.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	60,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 121.600,00	100,00	€ 121.600,00
Valore di stima:					€ 121.600,00



Valore di stima: € 117.600,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 99.960,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 100.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
Ufficio al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/ufficio, un bagno ed un balcone. In occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	34,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 58.480,00	100,00	€ 58.480,00
Valore di stima:					€ 58.480,00

Valore di stima: € 58.480,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 49.708,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 49.800,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
Ufficio al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/ufficio, un bagno ed un portico. In occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita ad abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.890,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	41,70 mq	1.700,00 €/mq	€ 70.890,00	100,00	€ 70.890,00
Valore di stima:					€ 70.890,00



Valore di stima: € 70.890,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 60.256,50

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 60.300,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
Appartamento di civile abitazione al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno e da un balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2	61,40 mq	2.000,00 €/mq	€ 122.800,00	100,00	€ 122.800,00
Valore di stima:					€ 122.800,00

Valore di stima: € 122.800,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 104.380,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 104.400,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2
Appartamento di civile abitazione al piano quarto di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno e da un balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 737, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento	72,30 mq	2.000,00 €/mq	€ 144.600,00	100,00	€ 144.600,00



Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Libia n° 2					
Valore di stima:					€ 144.600,00

Valore di stima: € 144.600,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 122.910,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 123.000,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale PER TUTTI I LOTTI;*
- 2) *Documentazione catastale LOTTO N° 1;*
- 3) *Documentazione comunale (estratto) PER TUTTI I LOTTI;*
- 4) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1;*
- 5) *Contratto di locazione - Cessione del credito LOTTO N°1;*
- 6) *Documentazione catastale LOTTO N° 2;*
- 7) *Documentazione fotografica LOTTO N° 2;*
- 8) *Documentazione catastale LOTTO N° 3;*
- 9) *Documentazione fotografica LOTTO N° 3;*
- 10) *Documentazione catastale LOTTO N° 4;*
- 11) *Documentazione fotografica LOTTO N° 4;*
- 12) *Contratto di locazione LOTTO N°4;*
- 13) *Documentazione catastale LOTTO N° 5;*
- 14) *Documentazione fotografica LOTTO N° 5;*
- 15) *Documentazione catastale LOTTO N° 6;*
- 16) *Documentazione fotografica LOTTO N° 6;*
- 17) *Documentazione catastale LOTTO N° 7;*
- 18) *Documentazione fotografica LOTTO N° 7;*
- 19) *Contratto di locazione LOTTO N°7;*
- 20) *Documentazione catastale LOTTO N° 8;*
- 21) *Documentazione fotografica LOTTO N° 8;*
- 22) *Relazione notarile ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II.*

Teramo, li 28/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.
FALLIMENTO N° 450/2018

Partita IVA: *****
******(**)**

G.D.: COLUCCIO Dott.ssa Angela

CURATORE: Russo Dott.ssa Elisabetta

Teramo, li 16/09/2022



SOMMARIO

1) Incarico	3
2) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO	3
3) PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE	3
4.) DESCRIZIONE.....	3
4.3) LOTTO N° 1	3
4.2) LOTTO N° 2	4
4.3) LOTTO N° 3	4
4.4) LOTTO N° 4	4
4.5) LOTTO N° 5	5
4.6) LOTTO N° 6	5
4.7) LOTTO N° 7	5
4.8) LOTTO N° 8	6
5) Proprietà/Provenienze	6
5.1) LOTTO N° 1	6
5.2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8.....	7
6) Dati Catastali.....	7
6.1) LOTTO N° 1	7
6.2) LOTTO N° 2	7
6.3) LOTTO N° 3	7
6.4) LOTTO N° 4	7
6.5) LOTTO N° 5	7
6.6) LOTTO N° 6	7
6.7) LOTTO N° 7	8
6.8) LOTTO N° 8	8
7) Confini	8
7.1) LOTTO N° 1	8
7.2) LOTTO N° 2	8
7.3) LOTTO N° 3	8
7.4) LOTTO N° 4	8
7.5) LOTTO N° 5	8
7.6) LOTTO N° 6	9
7.7) LOTTO N° 7	9
7.8) LOTTO N° 8	9
8) STATO DI OCCUPAZIONE	9
8.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	9
9) Formalità pregiudizievoli	9
9.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	9
10) SITUAZIONE EDILIZIA	11
10.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	11
11) Vincoli ed oneri condominiali	11
11.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	11
12) RELAZIONE SULLA VERIFICA DELLO STATO DI CONSISTENZA STRUTTURALE	12
12.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	12
13) Consistenza.....	13
13.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	13
14) Metodo di stima.....	14
14.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	14
15) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	15
15.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8.....	15
16) CONCLUSIONI.....	16

1) INCARICO

In data 9/07/2022, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861/242330 - 329/6061048, è stato nominato dal Curatore Dott.ssa E. Russo, quale stimatore degli immobili acquisiti alla massa fallimentare della società ***** , con sede in ****, ****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

2) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

La sentenza dichiarativa di fallimento, rep. 457/2018 è stata trascritta in data 25/07/2018, al n° 7429 di formalità, contro la società ***** **società a Responsabilità limitata** (nota di trascrizione prima degli immobili).

Sulla base di visura catastale aggiornata al 7/09/2022, la predetta società, in provincia di Teramo, è intestataria degli immobili siti in comune di **Roseto degli Abruzzi (TE)**, distinti al **C.F.** del predetto comune come di seguito riportato:

C.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Classe	Cons.	R.
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 1 Piano 1	33	737	10	Zona 1 Cat.A/2	03	3 vani	€ 294,38
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 2 Piano 1	33	737	11	Zona 1 Cat.A/2	03	5 vani	€ 490,63
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 6 Piano 1	33	737	14	Zona 1 Cat.A/2	03	3 vani	€ 294,38
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 9 Piano 2	33	737	17	Zona 1 Cat.A/10	02	1,5 vani	€ 476,43
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 10 Piano 2	33	737	18	Zona 1 Cat.A/10	02	2 vani	€ 635,24
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 11 Piano 2	33	737	19	Zona 1 Cat.A/2	03	3,5 vani	€ 343,44
F	Lungomare Trento n. 5 Interno 19 Piano 4	33	737	27	Zona 1 Cat.A/2	03	3,5 vani	€ 343,44
F	Lungomare Trento n. 5 Piano T	33	737	43	Zona 1 Cat.C/1	04	111 m ²	€ 3542,79

Si procederà, alla valutazione del valore commerciale degli immobili di cui sopra.

3) PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili acquisiti alla massa del fallimento, si propone la stima/vendita degli stessi in n° 8 distinti cespiti, come di seguito riportato:

- LOTTO N° 1: locale commerciale in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Lungomare Trento;
- LOTTO N° 2: appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2;
- LOTTO N° 3: appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2;
- LOTTO N° 4: appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2
- LOTTO N° 5: ufficio adibito ad appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2;
- LOTTO N° 6: ufficio adibito ad appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2;
- LOTTO N° 7: appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2;
- LOTTO N° 8: appartamento in comune Roseto degli Abruzzi (TE), Via Libia n° 2.

4.) DESCRIZIONE

4.3) LOTTO N° 1

Locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento.

L'unità immobiliare, inutilizzata da tempo, è composta da locali adibiti a bar, laboratorio, ripostigli e servizi igienici.

L'immobile presenta pavimentazione interna in monocottura, battiscopa in materiale lapideo (ove presente), rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, controsoffittature (per parte dei locali), impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia/sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature.

Gli immobili sono attualmente inutilizzati.

Sono presenti, negli immobili, attrezzature/mobilio/ecc. da smaltire con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.2) LOTTO N° 2

Appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un bagno e da un balcone a livello.

L'appartamento presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagno ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.3) LOTTO N° 3

Appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, n° 2 disimpegni, n° 2 camere, un ripostiglio, n° 2 bagni e da n° 2 balconi.

L'appartamento presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagni ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.4) LOTTO N° 4

Appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, una camera, un ripostiglio, un bagno e da n° 2 balconi/portico.

L'appartamento presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelivo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagno ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.5) LOTTO N° 5

Ufficio (adibito/arredato ad appartamento) arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un locale, un bagno ed un balcone; in occasione del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita/arredata ad appartamento (si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelivo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagno ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.6) LOTTO N° 6

Ufficio (adibito/arredato ad appartamento) arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/locale, un bagno ed un portico/balcone; in occasione del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare era adibita/arredata ad appartamento (si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelivo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagno ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.7) LOTTO N° 7

Appartamento di civile abitazione arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno ed un balcone/portico.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con

materiale antigelivo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (bagno ed angolo cottura), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

4.8) LOTTO N° 8

Appartamento di civile abitazione arredato al piano quarto di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un disimpegno, n° 2 camere, un bagno ed un balcone/portico.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in monocottura, pavimentazione del balcone con materiale antigelivo, battiscopa in materiale lapideo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio ed avvolgibili in pvc (motorizzati), impianto elettrico del tipo sottotraccia e sfilabile, impianto idrico con tubazioni incassate nelle murature, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna, impianto di climatizzazione con motore esterno e split, servizi igienici attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

Gli immobili sono arredati ed attualmente inutilizzati.

Si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

5) PROPRIETÀ/PROVENIENZE

5.1) LOTTO N° 1

L'unità immobiliare è di proprietà della società ******, con sede in ****, ****, codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza di:

- **atto di compravendita**, a rog. Not. R. Lauro, del 31/07/2014, rep. 8569, trascritto l'**1/08/2014**, al n° **7102** di formalità (vendita dell'usufrutto per anni 7);
- **atto di fusione per incorporazione**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto il **15/07/2008**, al n° **7269** di formalità;
- **atto di trasformazione di società**, a rog. Not. T. De Rosa, del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto il **26/07/2007**, al n° **8949** di formalità;
- **atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto il **18/01/2007**, al n° **878**;
- **atto di compravendita**, a rog. Not. T. De Rosa, del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto il **13/11/2008**, al n° **12039** dal Demanio dello Stato.

Alla società ***** la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area ad uso albergo, era pervenuta in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. G. Di Gianvito, del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto il **6/06/1975**, al n° **2679** di formalità.

5.2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8

Le unità immobiliari sono di proprietà della società ***** , con sede in ****, ****, codice fiscale *****.

La proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società fallita in forza di:

- **atto di compravendita**, a rog. Not. R. Lauro, del 31/07/2014, rep. 8569, trascritto l'**1/08/2014**, al n° **7102** di formalità (vendita di usufrutto per anni 7);
- **atto di fusione per incorporazione**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/07/2008, rep. 36267, trascritto il **15/07/2008**, al n° **7269** di formalità;
- **atto di trasformazione di società**, a rog. Not. T. De Rosa, del 19/07/2007, rep. 34146, trascritto il **26/07/2007**, al n° **8949** di formalità;
- **atto di mutamento di denominazione o di ragione sociale**, a rog. Not. T. De Rosa, del 10/01/2007, rep. 32928, trascritto il **18/01/2007**, al n° **878**;
- **atto di compravendita**, a rog. Not. T. De Rosa, del 17/01/2008, rep. 36786, trascritto il **13/11/2008**, al n° **12039** dal Demanio dello Stato.

Alla società ***** la proprietà del fabbricato da cielo a terra con annessa area ad uso albergo, era pervenuta in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. G. Di Gianvito, del 6/06/1975, rep. 93144, trascritto il **6/06/1975**, al n° **2679** di formalità.

6) DATI CATASTALI

6.1) LOTTO N° 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	43	1	C1	4	111	126 mq tot.	€3542,79	T

6.2) LOTTO N° 2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	10	1	A2	3	3 vani	54 mq tot.	€ 294,38	1

6.3) LOTTO N° 3

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	11	1	A2	3	5 vani	105 mq tot.	€ 490,63	1

6.4) LOTTO N° 4

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	14	1	A2	3	3 vani	62 mq tot.	€ 294,38	1

6.5) LOTTO N° 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	17	1	A10	2	1,5 vani	36 mq tot.	€ 476,43	2

6.6) LOTTO N° 6

Dati identificativi				Dati di classamento						
---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	18	1	A10	2	2 vani	40 mq tot.	€ 635,24	2

6.7) LOTTO N° 7

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	19	1	A2	3	3,5 vani	63 mq tot.	€ 343,44	2

6.8) LOTTO N° 8

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
	33	737	27	1	A2	3	3,5 vani	73 mq tot.	€ 343,44	4

LOTTO N° 1

L'unità immobiliare intesta alla società *****, con sede in ****, codice fiscale *****, per i diritti di nuda proprietà ed alla società *****, con sede in *****, codice fiscale *****, per i diritti di usufrutto.

Si precisa che, con atto di compravendita a rog. Not. R. Lauro, del 31/07/2014, rep. 8569, trascritto l'1/08/2014, al n° 7102 di formalità, è stato ceduto il diritto di usufrutto per anni 7 (sette), dalla data del 31/07/2014. Pertanto, attualmente, l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà.

L'unità immobile deriva dalla fusione dei subb. 7 e 38 (fusione del 05/07/2011, prot. TE0156178).

LOTTI NN° 2-3-4-5-6-7-8

Le unità immobiliari intestano alla società *****, con sede in ****, codice fiscale *****, per i diritti di proprietà.

TUTTI I LOTTI

Prima del trasferimento degli immobili, ove ne ricorra la necessità, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale degli immobili.

7) CONFINI

7.1) LOTTO N° 1

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento, proprietà --- omissis ---, Via Eritrea, salvo altri e/o variati.

7.2) LOTTO N° 2

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione, vano scala, salvo altri e/o variati.

7.3) LOTTO N° 3

L'unità immobiliare confina con Lungomare Trento a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione, vano scala, Via Etruria a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

7.4) LOTTO N° 4

L'unità immobiliare confina con vano scala, --- omissis ---, Via Libia a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

7.5) LOTTO N° 5

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Eritrea a mezzo distacchi, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

7.6) LOTTO N° 6

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Eritrea a mezzo distacchi, proprietà --- omissis --- in liquidazione su più lati, salvo altri e/o variati.

7.7) LOTTO N° 7

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Libia a mezzo distacchi, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

7.8) LOTTO N° 8

L'unità immobiliare confina con vano scala, Via Libia a mezzo distacchi, proprietà --- omissis ---, salvo altri e/o variati.

8) STATO DI OCCUPAZIONE

8.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Gli immobili, attualmente, non sono soggetti a contratti di locazione/comodato e sono inutilizzati. Gli immobili di cui ai lotti dal n° 2 al n° 8 sono arredati.

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

9.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Teramo, aggiornate al 07/09/2022, risultano le seguenti formalità gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta l'1/08/2008 - Reg. gen. 13381 - Reg. part. 2744

Importo totale: € 9.600.000,00

A favore della *****

Contro la società *****

L'ipoteca grava sull'unità immobiliare distinta al C.F. foglio 33, particella 737, sub.1.

L'ipoteca è stata annotata dalle formalità, tra le quali:

- n° 1707 del 6/07/2009 per erogazione a saldo;
- n° 1708 del 6/07/2009 per riduzione di somma;
- n° 1709 del 6/07/2009 per restrizioni di beni;
- n° 1710 del 6/07/2009 per frazionamento in quota (assegnate al sub. 7 la quota di € 150.000,00, al sub. 38 la quota di € 550.000,00, al sub. 10 la quota di € 300.000,00, al sub. 11 la quota di € 540.000,00, al sub. 14 la quota di € 320.000,00, al sub. 17 la quota di € 200.000,00, al sub. 18 la quota di € 220.000,00, al sub. 19, la quota di € 320.000,00, al sub. 27, la quota di € 360.000,00);
- n° 1862 del 28/09/2012 per rinegoziazione durata ridefinizione posizioni debitorie.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta il 2/08/2011 - Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2178

Importo totale: € 365.000,00

A favore del sig. *****.

Contro la società *****

L'ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 11-21-28-29-32-33-43.

L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione dei beni n° 1188/2019 e n° 1329/2019 che non liberano i beni oggetto di valutazione.

- **Ipoteca legale**

Iscritta il **23/03/2015** - Reg. gen. 3811 - Reg. part. **478**

Importo totale: € 217.634,82

A favore della *****

Contro la società *****

L'ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 17-18-10-14-19-27-11.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto il **14/04/2015** - Reg. gen. 4818 - Reg. part. **3591**

A favore della *****

Contro la società ***** e la società *****.

Il pignoramento grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 33, part. 737, subb. 43-10-11-14-17-18-19-27.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta il **25/07/2018** - Reg. gen. 10634 - Reg. part. **7429**

A favore della Massa dei Creditori

Contro la società *****.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

LOTTO N° 1

Nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Not. R. Lauro, del 04/10/2012, rep. 6903/4896, trascritta il 15/10/2012, al n° 10557, è riportato che la società "*****", premesso che:

- in qualità di locatore, ha concluso in data 5/02/2011 un contratto di locazione, reg. a Giulianova il 21/02/2011, al n° 656, con la società "*****" con sede in ***** , Via ***** partita I.V.A. ***** in qualità di conduttore;
- il suddetto contratto ha ad oggetto la locazione del locale sito in Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento n° 5, piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 33, particella 737 subalterno 43;
- la durata del contratto di locazione è fissata in 6 (sei) anni, con facoltà di recedere anticipatamente ai sensi di legge, con un preavviso di 1(uno) anno;
- il canone di locazione è stato convenuto in € 1.750,00 oltre iva fino al 31/03/2013 e di € 2.000,00 dal 1/04/2013 e fino al 31/03/2017 presso il domicilio della parte locatrice;
- la società "*****" vanta un credito dalla società "*****", a titolo di rimborso, delle spese per lavori eseguiti nel fabbricato di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento dalla stessa e di cui al contratto di appalto stipulato in data 12/03/2007;
- è intenzione della società "*****" cedere alla società "*****" il detto canone di locazione,

tutto ciò premesso la società "*****", in qualità di locatore, cede alla società "*****" che, accetta, il canone di locazione del suddetto contratto, per tutta la durata, nella misura, modi e tempi di riscossione, sopra indicati, salvo quanto precisato all'articolo 3 del

trascrivendo atto. Il tutto, come risulta dal contratto di locazione concluso in data 5/02/2011 sopra citato, che il cedente, come sopra rappresentato, rimette in copia al cessionario che, come rappresentato, lo ritira. La stessa si obbliga a consegnare una copia debitamente registrata allorché, nei termini di legge, sia stata effettuata la registrazione.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

10) SITUAZIONE EDILIZIA

10.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Roseto degli Abruzzi (anno 2017), per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati/trasmessi i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- C.E. in sanatoria n°65/94, prat.1322, del 31/08/94, su richiesta del sig. --- omissis ---;
- D.I.A. prot. 7301, del 28/03/07, su richiesta di *****, per ristrutturazione edificio;
- D.I.A. prot. 16029, del 29/06/07, su richiesta di *****, per ristrutturazione edificio;
- D.I.A. prot. 1578 del 21/01/08, su richiesta di *****, per variante alla D.I.A. n. 16029 del 29/06/07 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio;
- D.I.A. prot. 30953 del 4/12/08, su richiesta di *****, per variante alla D.I.A. n.1578 del 21/01/08 inerente alla ristrutturazione edilizia di un edificio;
- D.I.A. prot. 10599 del 5/05/09, su richiesta di *****, per variante alla D.I.A. n. 1578 del 21/01/2008 per modifiche al piano terra di un fabbricato;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 167, del 10/08/10, su richiesta di *****, per ristrutturazione edificio, permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite;
- Certificato di Agibilità n° 83 del 19/10/10;
- S.C.I.A. prot. 3571, dell'11/02/11, su richiesta di *****, per unione di due unità e diversa distribuzione interna;
- Certificato di Agibilità n° 10 del 30/01/12.

LOTTO N° 1

Sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

LOTTO N° 5

Sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla chiusura di parte del balcone con grata metallica, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

LOTTO N° 6

Sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla chiusura di parte del balcone con grata metallica, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

11) VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

11.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Le unità immobiliari sono soggette a regolamento di condominio e tabelle millesimali allegati all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 13/11/2009, rep. 39062/14945, trascritto il 11/12/2009, al n° 12539 di formalità, in sostituzione di quelli allegati all'atto a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2009, rep. 38046/14118, trascritto il 16/06/2009, al n° 6125 di formalità.

Nell'assemblea condominiale straordinaria del 5/04/2022, l'assemblea:

- all'unanimità dei presenti, ha ratificato il mandato allo Studio Igeo, ing. *****Alessandro, ing. Di Camillo Alessandro arch. Giuseppe Ciotti per lo studio di prefattibilità finalizzato agli interventi del sismabonus ed ecobonus;
- all'unanimità dei presenti, ha conferito mandato all'impresa "M.F. S.N.C. Di Salvi Fabrizio & C." al per l'esecuzione degli interventi e la cessione del credito.

Sulla base degli estratti conto trasmessi dall'Amministratore del condominio pro tempore, risulta la seguente situazione debitoria complessiva:

- per lavori di messa in sicurezza: € 315,55;
- ordinaria: € 6.034,73;
- verifiche strutturali: € 1.668,05.

Si faccia riferimento agli specifici allegati, parti integranti e sostanziali del presente elaborato.

12) RELAZIONE SULLA VERIFICA DELLO STATO DI CONSISTENZA STRUTTURALE

12.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

L'Ing. *****, incaricato dall'assemblea condominiale, a seguito di indagini preliminari effettuate sul fabbricato, nel proprio elaborato del Gennaio 2022, ha relazionato concludendo/affermando:

“Le indagini condotte per la valutazione preliminare dello stato di consistenza strutturale, riguardante nello specifico la resistenza meccanica del calcestruzzi in opera, hanno evidenziato una notevole disomogeneità di valori differenziati da piano a piano. Mentre ai piani terra, quinto e sesto, la resistenza media dei calcestruzzi raggiunge valori prossimi a quelli usuali delle costruzioni risalenti agli anni 60-70-80, ai piani intermedi sono notevolmente inferiori, ed in alcuni pilastri del piano secondo e quarto addirittura inferiori al minimo strutturale dettato dalle normative vigenti all'epoca della costruzione (12 Mpa – 120 Kg/cm²).

In conclusione, pur non emergendo una criticità strutturale di imminente pericolo dal punto di vista prettamente statico, la scarsa resistenza meccanica dei calcestruzzi di alcuni elementi strutturali, riduce di molto la capacità strutturale complessiva dell'intero edificio, sia dal punto di vista statico che dal punto di vista sismico, con indici di sicurezza sicuramente di gran lunga inferiori a quelli da norma.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, si ritiene necessario programmare un intervento generale di consolidamento statico e di miglioramento/adeguamento sismico. Il consolidamento strutturale, dal punto di vista statico, dovrà interessare soprattutto i pilastri del piano secondo, terzo e quarto, le cui indagini hanno evidenziato ridotti valori della resistenza meccanica del calcestruzzo.

Mentre i pilastri del piano quinto e sesto hanno evidenziato mediamente una buona capacità di resistenza meccanica dei calcestruzzi, tale da non necessitare un intervento di consolidamento statico; è comunque consigliabile, estendere le indagini, magari con metodi non distruttivi, ad un numero maggiore di pilastri, vista la notevole eterogeneità dei valori ottenuti dalle indagini svolte. Infine per i pilastri del piano terra e primo, è consigliabile effettuare un intervento di completo cerchiaggio di quelli che sono stati parzialmente ringrossati solamente su due e tre lati nell'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2008. Nello schema grafico seguente, riportante uno stralcio planimetrico dell'intervento del 2008, è evidenziata in rosso l'ipotesi suggerita di intervento su di un pilastro laterale esterno (n.5 - ringrosso presente su tre lati) e su di un pilastro d'angolo (n.1 - ringrosso presente su due lati).

..... omissis (stralcio carpenteria piano terra e primo - progetto intervento del 2008).....

Si consiglia inoltre, sempre nell'ottica di un intervento generale di consolidamento statico e miglioramento/adeguamento sismico, di verificare, anche puntualmente, ai piani superiori a quello di terra, lo stato di consistenza con eventuale degrado del calcestruzzo superficiale, nonché l'ossidazione delle barre di armatura, dei pilastri esterni di facciata, attualmente non visibili per la presenza del rivestimento a cappotto”.

Si faccia esplicito riferimento allo specifico allegato da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato.

13) CONSISTENZA

13.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie sono stati applicati congrui coefficienti.

Le superfici commerciali sono pari a:

LOTTO N° 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Locali al piano terra	122,00 mq	1,00	circa 122,00 mq
Area esterna esclusiva	18,00 mq	0,30	circa 5,40 mq

per complessivi mq 127,40 circa

LOTTO N° 2

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Appartamento	50,00 mq	1,00	circa 50,00 mq
Balcone	11,00 mq	0,30	circa 3,30 mq

per complessivi mq 53,30 circa

LOTTO N° 3

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Appartamento	100,00 mq	1,00	circa 100,00 mq
Balconi	18,00 mq	0,30	circa 5,40 mq

per complessivi mq 105,40 circa

LOTTO N° 4

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Appartamento	59,00 mq	1,00	circa 59,00 mq
Balcone/portici	6,00 mq	0,30	circa 1,80 mq

per complessivi mq 60,80 circa

LOTTO N° 5

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Ufficio adibito ad appartamento	32,00 mq	1,00	circa 32,00 mq
Balcone	8,00 mq	0,30	circa 2,40 mq

per complessivi mq 34,40 circa

LOTTO N° 6

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Ufficio adibito ad appartamento	39,00 mq	1,00	circa 39,00 mq
Balcone/portico	9,00 mq	0,30	circa 2,70 mq

per complessivi mq 41,70 circa

LOTTO N° 7

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
--------------	------------	--------	------------------

Appartamento	59,00 mq	1,00	circa 59,00 mq
Balcone/portico	8,00 mq	0,30	circa 2,40 mq

per complessivi mq 61,40 circa

LOTTO N° 8

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie comm.
Appartamento	69,00 mq	1,00	circa 69,00 mq
Balcone/portico	11,00 mq	0,30	circa 3,30 mq

per complessivi mq 72,30 circa

14) METODO DI STIMA

14.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento di condominio, da convenzioni edilizie/urbanistiche, gli oneri e le spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, per lo smaltimento, nel rispetto delle vigenti normative in materia, degli eventuali rifiuti presenti nelle unità immobiliari, quanto evidenziato dall'Ing. A. ***** (tecnico incaricato dal condominio) nella propria relazione del Gennaio 2022 relativamente allo stato delle strutture, le morosità nel versamento delle rate condominiali, ecc..

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali (con destinazione residenziale/terziaria/commerciale) pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Gli immobili ricadono nella zona omogenea "B5" e, per gli stessi, l'OMI pubblica i seguenti valori commerciali, al metro quadrato lordo:

- per abitazioni civili, compresi tra un minimo di € 1.600,00 ed un massimo di € 2.400,00;
- per uffici, compresi tra un minimo di € 1.600,00 ed un massimo di € 2.400,00;
- per negozi, compresi tra un minimo di € 1.750,00 ed un massimo di € 3.300,00;

Si riportano, a seguire, un estratto dei valori pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1600	2400	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,8	5,5	N

DESTINAZIONE TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Uffici	Normale		1600	2400	

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Magazzini	Normale		700	1050	
Negozi	Normale	1750	3300	L	8	15,2	N

A seguito di ispezioni ipotecarie è stato accertato, inoltre, che nel fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima, sono state alienate, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari:

- con compravendita trascritta il 21/02/18, al n° 2199 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 30), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 191.000,00;
- con compravendita trascritta il 16/10/18, al n° 9989 di formalità, è stato alienato un appartamento ad uso ufficio al piano primo (sub. 13), della superficie catastale di mq 43, al prezzo di € 96.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 812 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano secondo (sub. 15), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 130.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 813 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano secondo (sub. 16), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 119.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 814 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 21), della superficie catastale di mq 57, al prezzo di € 130.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 815 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 23), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 146.000,00;
- con decreto trascritto il 16/01/19, al n° 816 di formalità, è stato trasferito un appartamento al piano terzo (sub. 22), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 159.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5572 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 32), della superficie catastale di mq 67, al prezzo di € 155.000,00;
- con atto di compravendita trascritto il 28/05/19, al n° 5573 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 33), della superficie catastale di mq 72, al prezzo di € 170.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5574 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 34), della superficie catastale di mq 56, al prezzo di € 125.000,00;
- con compravendita trascritta il 28/05/19, al n° 5575 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano sesto (sub. 35), della superficie catastale di mq 71, al prezzo di € 150.000,00;
- con compravendita trascritta il 27/09/19, al n° 9742 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 31), della superficie catastale di mq 73, al prezzo di € 120.000,00;
- con compravendita trascritta il 3/10/19, al n° 9974 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 29), della superficie catastale di mq 60, al prezzo di € 115.000,00;
- con compravendita trascritta il 17/12/19, al n° 12965 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano quinto (sub. 28), della superficie catastale di mq 61, al prezzo di € 105.000,00;
- con atto di cessione dei diritti trascritto il 30/11/21, al n° 13820 di formalità, è stato alienato un appartamento al piano terzo (sub. 21), della superficie catastale di mq 57, al prezzo di € 220.000,00.

La stima dei beni mobili presenti all'interno delle unità immobiliari oggetto di valutazione è effettuata a corpo.

Per l'identificazione dei beni mobili/mobilia di cui sopra, si faccia riferimento all'inventario del 1011/2021 redatto (allegato alla presente) ed alla documentazione fotografica di ogni singolo lotto.

15) STIMA DEGLI IMMOBILI

15.1/2/3/4/5/6/7/8) LOTTI NN° 1-2-3-4-5-6-7-8

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi

per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

LOTTO N° 1:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 127,40 x € 3.000,00/mq = **€ 382.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 2:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 53,30 x € 2.200,00/mq = **€ 118.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 3:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 105,40 x € 2.200,00/mq = **€ 232.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 4:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 60,80 x € 1.900,00/mq = **€ 116.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 5:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 34,40 x € 1.700,00/mq = **€ 59.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 6:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 41,70 x € 1.700,00/mq = **€ 71.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 7:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 61,40 x € 1.900,00/mq = **€ 117.000,00 in cifra tonda**

LOTTO N° 8:

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di stima, sarà pari a:
mq 72,30 x € 1.900,00/mq = **€ 138.000,00 in cifra tonda**

16) CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione è pari a:

LOTTO N° 1:

locale commerciale (con annesse aree esclusive esterne) al piano terra di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Lungomare Trento.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE LOTTO N° 1: **€ 382.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 2:

appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: **€ 118.000,00 in c.f.**

VALORE ARREDAMENTO A CORPO: **€ 1.000,00 in c.f.**

VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 2 **€ 119.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 3:

appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: **€ 232.000,00 in c.f.**

VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 2.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 3 € **234.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 4:

appartamento di civile abitazione arredato al piano primo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: € 116.000,00 in c.f.
VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 2.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 4 € **118.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 5:

ufficio (adibito/arredato ad appartamento) arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: € 59.000,00 in c.f.
VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 1.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 5 € **60.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 6:

ufficio (adibito/arredato ad appartamento) arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: € 71.000,00 in c.f.
VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 1.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 6 € **72.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 7:

appartamento di civile abitazione arredato al piano secondo di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: € 117.000,00 in c.f.
VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 2.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 7 € **119.000,00 in c.f.**

LOTTO N° 8:

appartamento di civile abitazione arredato al piano quarto di fabbricato sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Libia n° 2.

VALORE COMMERCIALE IMMOBILE: € 138.000,00 in c.f.
VALORE ARREDAMENTO A CORPO: € 2.000,00 in c.f.
VALORE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N° 8 € **140.000,00 in c.f.**

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

ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale PER TUTTI I LOTTI;*
- 2) *Visura catastale - elaborato planimetrico - estratto di mappa catastale PER TUTTI I LOTTI;*
- 3) *Documentazione catastale LOTTO N° 1;*
- 4) *Documentazione comunale (estratto) PER TUTTI I LOTTI;*
- 5) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1;*
- 6) *Documentazione catastale LOTTO N° 2;*

- 7) Documentazione fotografica LOTTO N° 2;
- 8) Documentazione catastale LOTTO N° 3;
- 9) Documentazione fotografica LOTTO N° 3;
- 10) Documentazione catastale LOTTO N° 4;
- 11) Documentazione fotografica LOTTO N° 4;
- 12) Documentazione catastale LOTTO N° 5;
- 13) Documentazione fotografica LOTTO N° 5;
- 14) Documentazione catastale LOTTO N° 6;
- 15) Documentazione fotografica LOTTO N° 6;
- 16) Documentazione catastale LOTTO N° 7;
- 17) Documentazione fotografica LOTTO N° 7;
- 18) Documentazione catastale LOTTO N° 8;
- 19) Documentazione fotografica LOTTO N° 8;
- 20) Ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate PER TUTTI I LOTTI;
- 21) Verbale dell'assemblea condominiale del 5/04/2022 PER TUTTI I LOTTI;
- 22) Relazione dell'Ing. ***** del Gennaio 2022 PER TUTTI I LOTTI;
- 23) Situazione dei versamenti condominiali PER TUTTI I LOTTI;
- 24) Verbale di inventario PER TUTTI I LOTTI.

Teramo, li 16/09/2022



Condominio "Residenza Atlantica"

Lungomare Trento, 5 - Via Libia - 64026 Roseto Degli Abruzzi (TE)

Indagini preliminari per la verifica dello stato di consistenza strutturale

PREMESSA

La presente relazione tecnica è relativa alle indagini preliminari effettuate sull'edificio condominiale denominato "Residenza Atlantica" sito in Lungomare Trento 5, angolo Via Libia, Roseto Degli Abruzzi (TE).

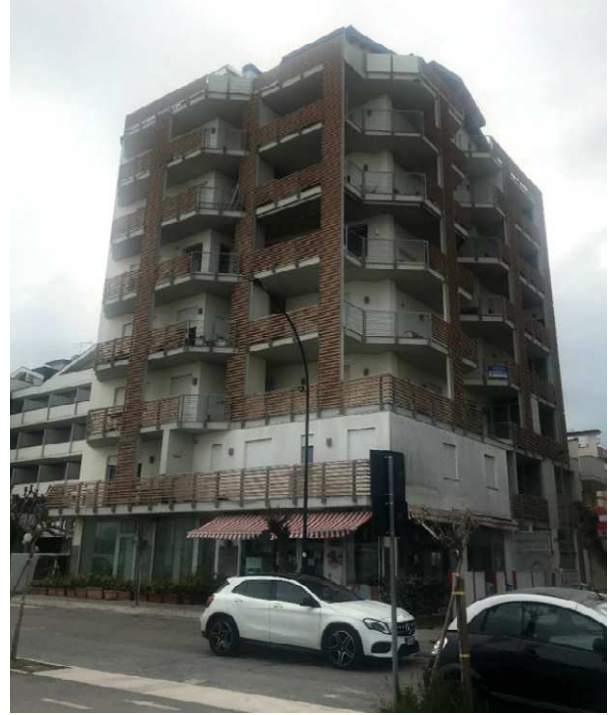
Le indagini effettuate, sono state commissionate e svolte dal "Laboratorio di Prove sui Materiali e sulle Strutture M&MoCS dell'Università degli Studi dell'Aquila", per valutare lo stato di consistenza e la resistenza meccanica del calcestruzzo dei pilastri e travi. Tali indagini sono state effettuate in due fasi distinte: la prima nel mese di giugno 2021 che ha interessato solamente il piano terra e secondo e la seconda nel mese di gennaio 2022 estesa all'intero edificio.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio è di forma planimetrica rettangolare con dimensioni pari a 15,00 x 19,15 m circa e si sviluppa in altezza per n.8 piani fuori terra, con n.29 unità immobiliari distribuite in numero variabile da 2 a 5 ai vari piani, adibite a residenza e un piano terra con destinazione commerciale sul prospetto Nord-Est e pertinenze (garage e locali tecnici) sui prospetti Nord-Ovest e Sud-Est.



Vista aerea con individuazione dell'edificio



Viste lati Sud-Est e Nord-Est



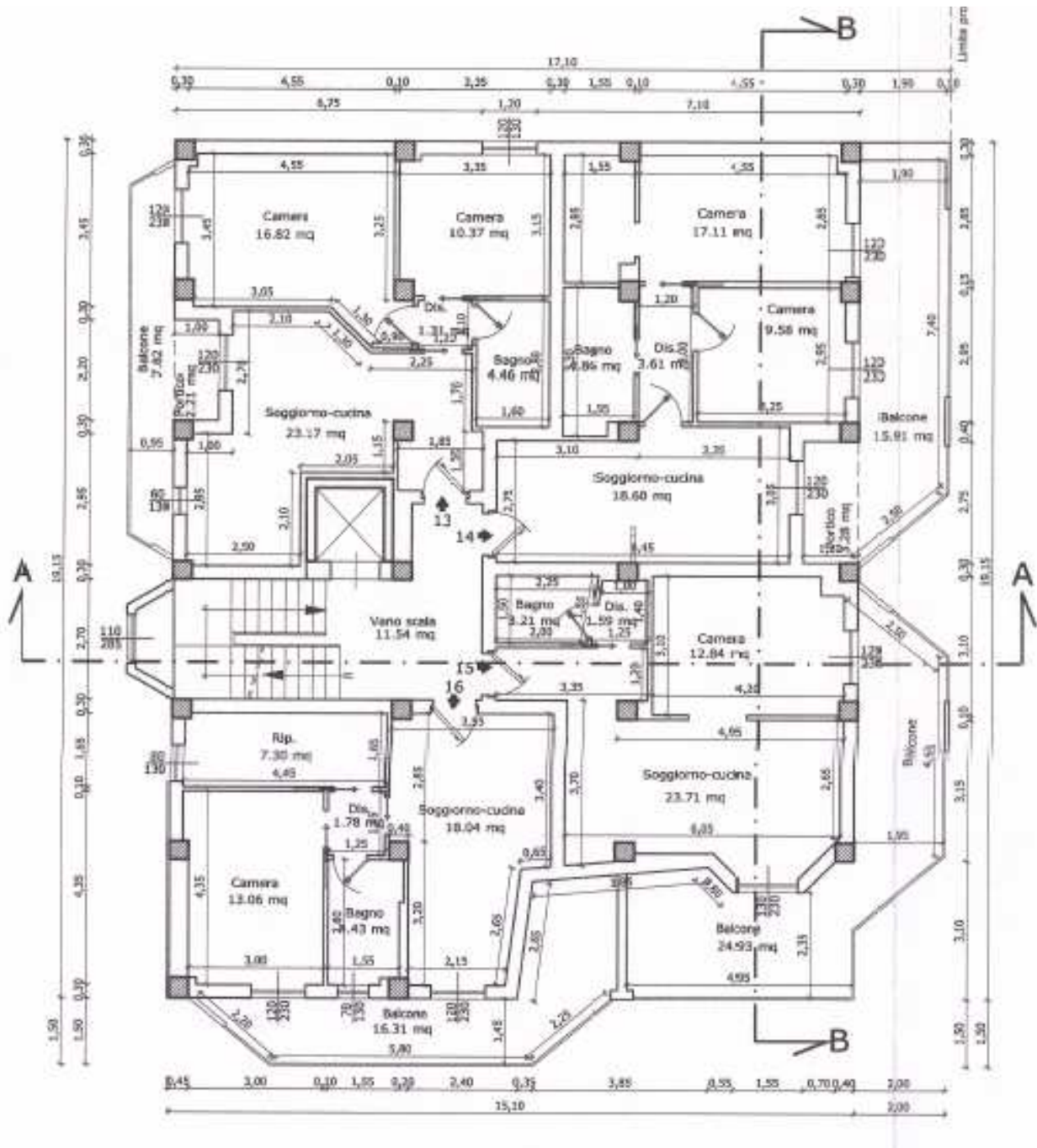
Viste lati Nord-Ovest e Sud-Ovest

L'altezza media di interpiano è di 3,15 m ad eccezione del piano terra di 3,70 m; la copertura è a doppia falda con altezza interna del sottotetto al colmo di 3,60 m e in gronda di 0,40 m circa.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 70 e poi ristrutturato nel 2008, operando un cambio di destinazione d'uso e mutando lo stesso da struttura ricettiva, albergo, a struttura prevalentemente residenziale.

La struttura è in c.a. con pilastri e travi costituenti telai unidirezionali, tessuti principalmente nella direzione trasversale a sostegno di solai di piano laterocementizi, orditi quest'ultimi nella direzione longitudinale.

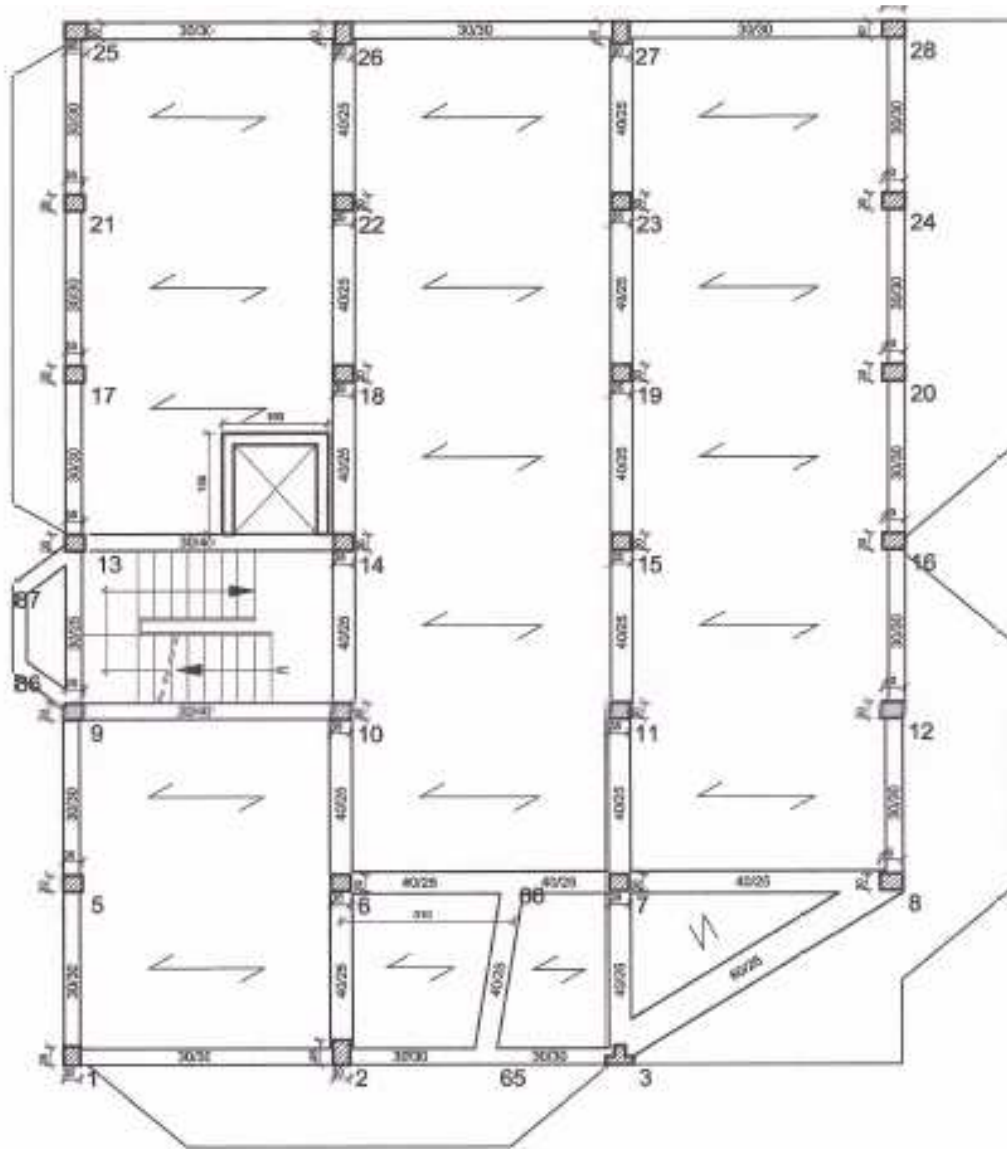
Il vano ascensore è costituito da un nucleo scatolare in c.a. e la scala, in adiacenza allo stesso, a doppia soletta rampante in c.a..



Pianta architettonico piano tipo



Sezione trasversale

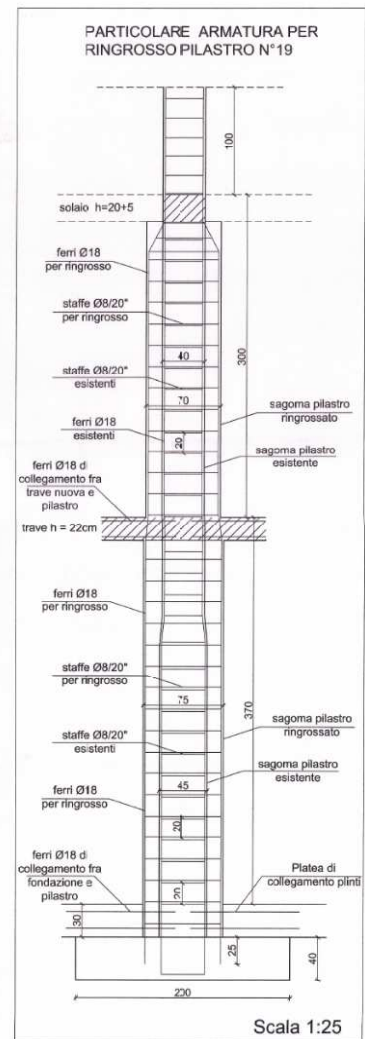
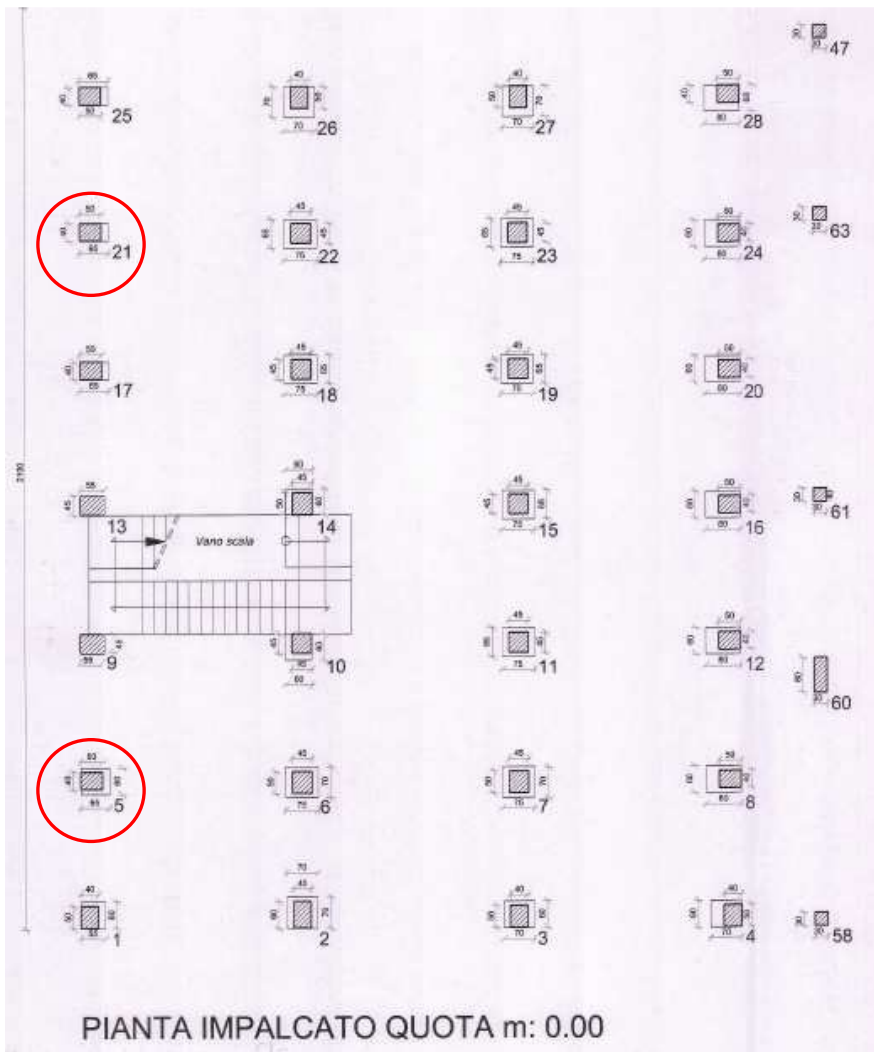


Carpenteria piano tipo

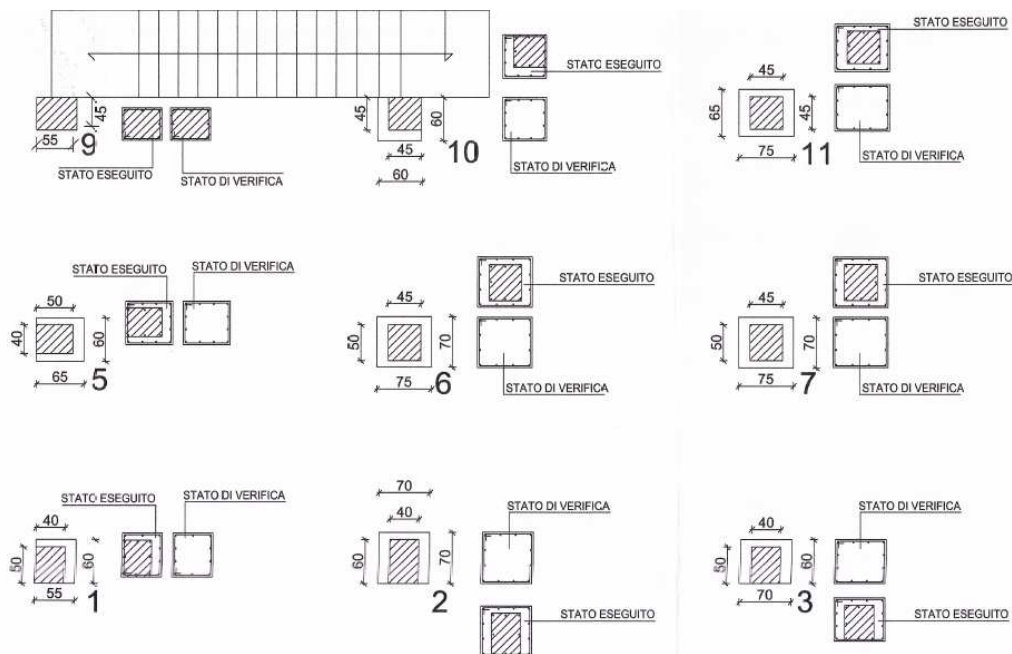
I lavori di ristrutturazione effettuati nel 2008, principalmente sono consistiti in:

- demolizione del solaio tra il piano terra e primo con la successiva ricostruzione a quota 3,40 m dal piano terra;
- ringrosso dei pilastri esistenti al piano terra e primo;
- demolizione del solaio di copertura e successiva ricostruzione in legno lamellare creando un nuovo piano sottotetto;
- insieme sistematico di opere necessarie per adeguare l'organismo edilizio esistente ad uso albergo, alla nuova destinazione ad uso di tipo residenziale.

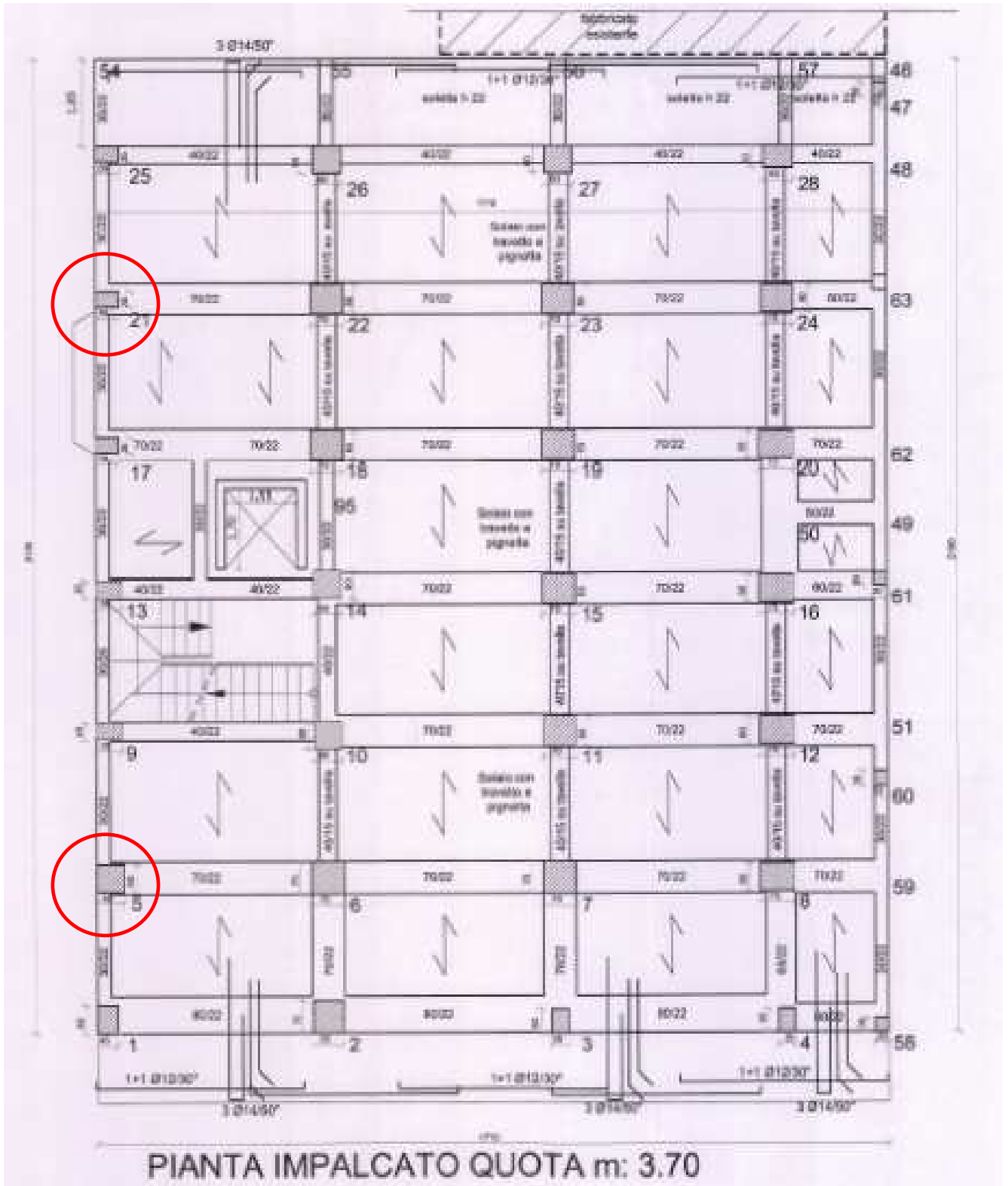
Gli schemi grafici seguenti, riportano gli interventi strutturali realizzati ai primi due piani (terra e primo).



Ringrosso pilastri piano terra e primo eseguiti nel 2008



Dettaglio ringrosso pilastri piano terra e primo eseguiti nel 2008



Carpenteria primo impalcato di piano ricostruito nel 2008

Di recente, a seguito di una ispezione tecnica programmata dal condominio, per valutare un ordinario intervento di mezza in sicurezza delle facciate dovuto al degrado delle parti corticali di intonaco sui frontalini dei balconi etc., è apparso ben evidente uno stato fessurativo superficiale anche sui pilastri del piano terra, prevalentemente con direttrice verticale. E' da far presente che sui pilastri dei piani superiori non è stato possibile notare nulla per la presenza dell'isolamento a cappotto esterno.

In particolare, sul lato prospettante Via Libia, sui pilastri numerati 5 e 21, evidenziati con cerchiaggio in rosso sulle carpenterie di piano delle immagini precedenti, ciò è apparso con particolare evidenza.



Foto pilastri n.5 e n.21 piano terra - lato Via Libia

Per valutarne l'effettiva entità, è stato effettuato un saggio diretto sul pilastro n.5 con l'asportazione dell'intonaco per gran parte dell'altezza.

Le immagini seguenti denotano un evidente stato di degrado della parte corticale del calcestruzzo (copriferro) con fessurazione che si estendono anche all'interno, nonché un rilevante stato di ossidazione delle armature.



Immagine del saggio effettuato sul pilastro n.5

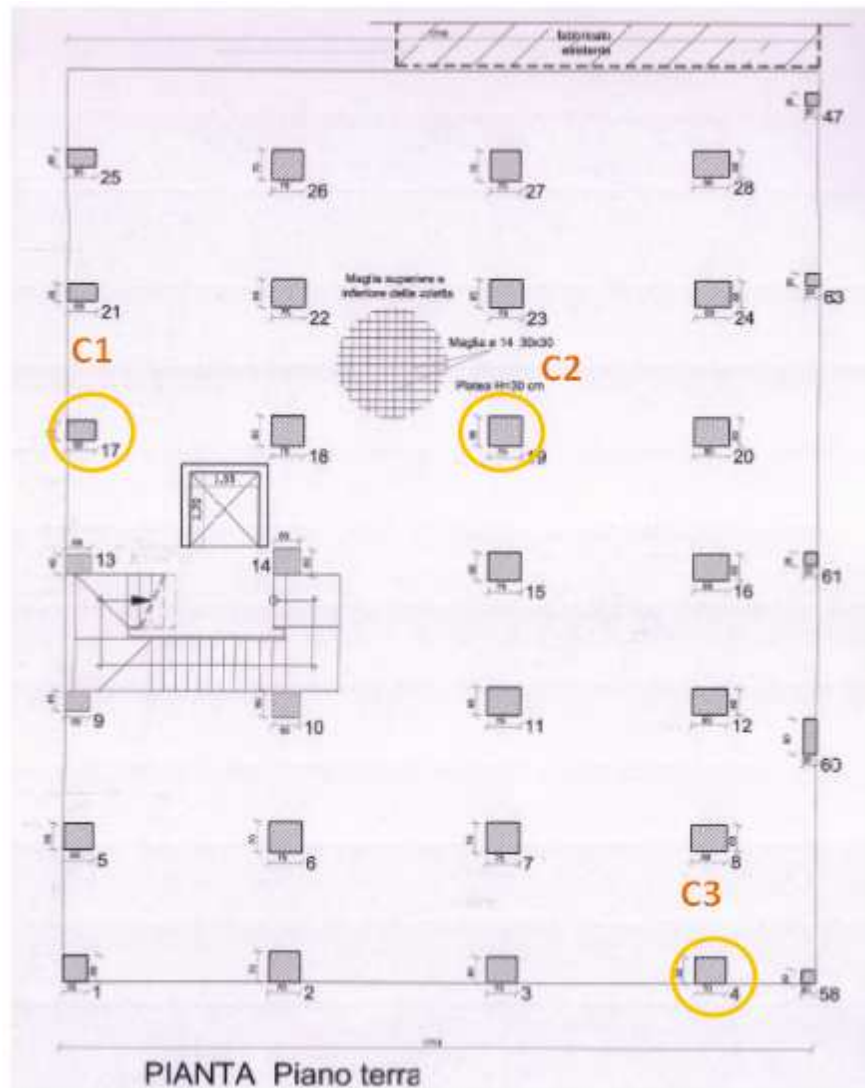
Visto il preoccupante stato di degrado e fessurativo del calcestruzzo, emerso dal saggio effettuato, l'Amministrazione Condominiale ha programmato una campagna di indagini preliminari per approfondimento del reale stato di consistenza statica delle strutture ed una valutazione preliminare sull'attuale stato di sicurezza statica dell'intero edificio, condizionata soprattutto dalla effettiva resistenza meccanica dei calcestruzzi in opera.

Le indagini, iniziate in prima fase nel giugno 2021, concentrate prevalentemente al piano terra, sono state poi integrate nel mese di gennaio 2022, interessando tutti gli altri piani al fine di avere una mappatura completa della resistenza meccanica dei calcestruzzi in sito.

RISULTATI DELLE INDAGINI

Vengono di seguito riportati i risultati delle indagini effettuate in termini di resistenza meccanica del calcestruzzo in opera, ottenute dallo schiacciamento delle carote prelevate nelle due distinte fasi. Oltre ai valori risultanti dalle indagini effettuate di recente dal "Laboratorio di Prove sui Materiali e sulle Strutture M&MoCS dell'Università degli Studi dell'Aquila", si riportano anche i risultati delle prove effettuate dalla campagna di indagini svolta nel 2008 in occasione dei lavori di ristrutturazione.

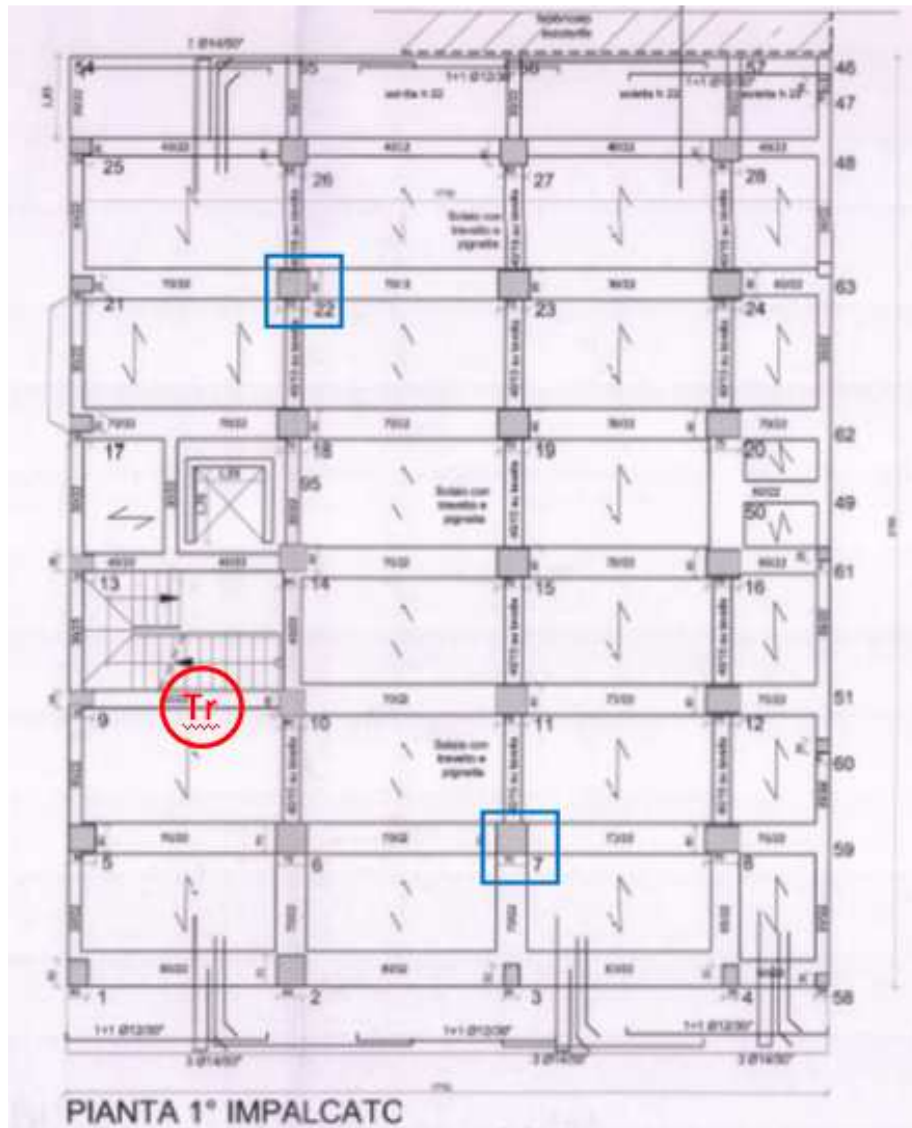
Piano terra



Carote realizzate nel mese di giugno 2021: (C1 - pil17) - $R_c=13,36$ Mpa (resistenza cubica)
 (C2 - pil19) - $R_c=24,65$ Mpa (resistenza cubica)
 (C3 - pil 4) - $R_c=23,90$ Mpa (resistenza cubica)

Le carote estratte al piano terra hanno interessato anche la parte di ringrosso esterno dei pilastri, relativa all'intervento del 2008, i cui valori di resistenza meccanica sono notevolmente superiori, mediamente dell'ordine di 38 Mpa.

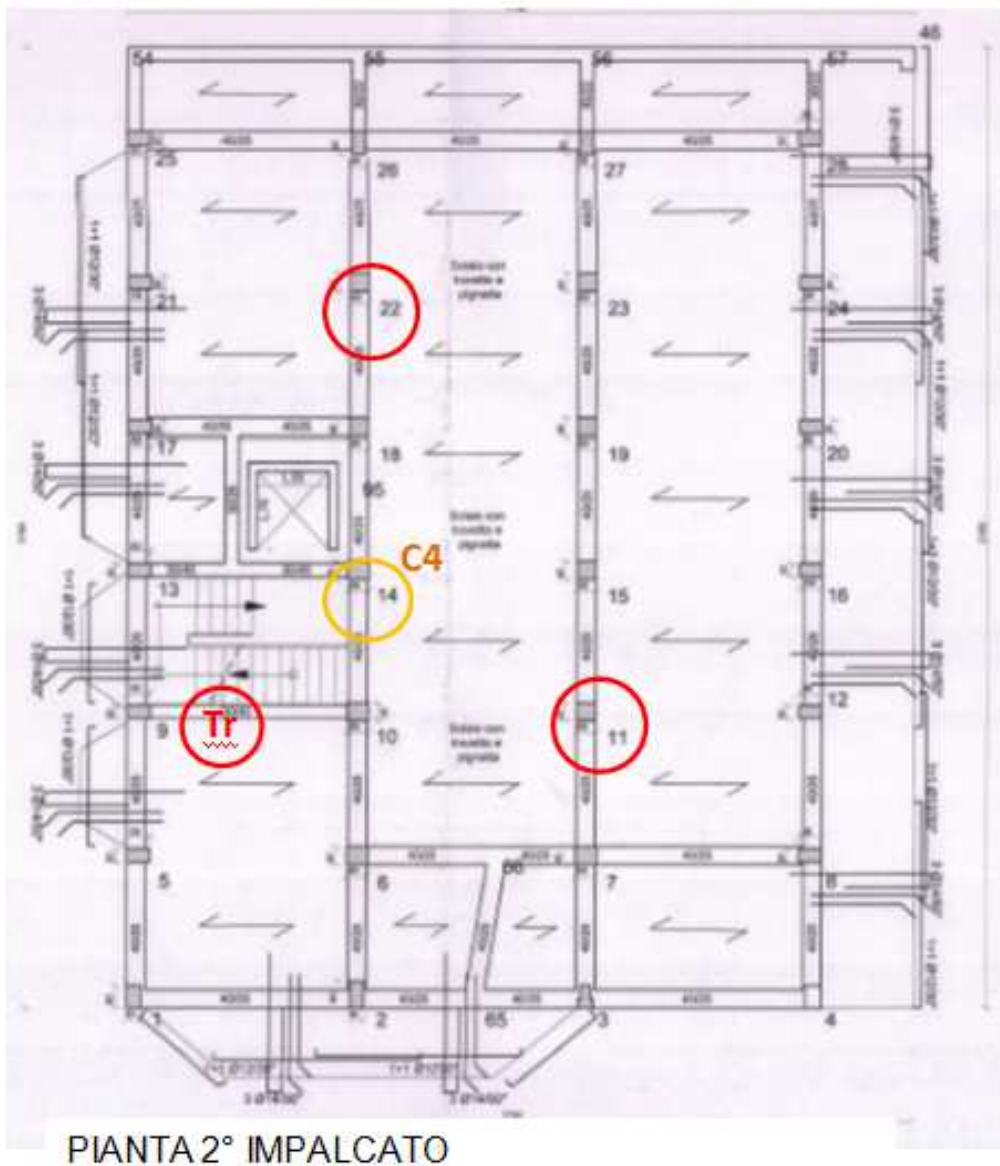
Piano primo



Carote realizzate nel 2008: Pil.22 $R_c=15,06$ Mpa (resistenza cubica) $f_c=12,5$ Mpa (r. cilindrica)
 Pil.7 $R_c=15,54$ Mpa (resistenza cubica) $f_c=12,9$ Mpa (r. cilindrica)

Carota realizzata nel gennaio 2022: (C7 - trave 9-10) - $R_c=14,84$ Mpa (resistenza cubica)

Piano secondo



PIANTA 2° IMPALCATO

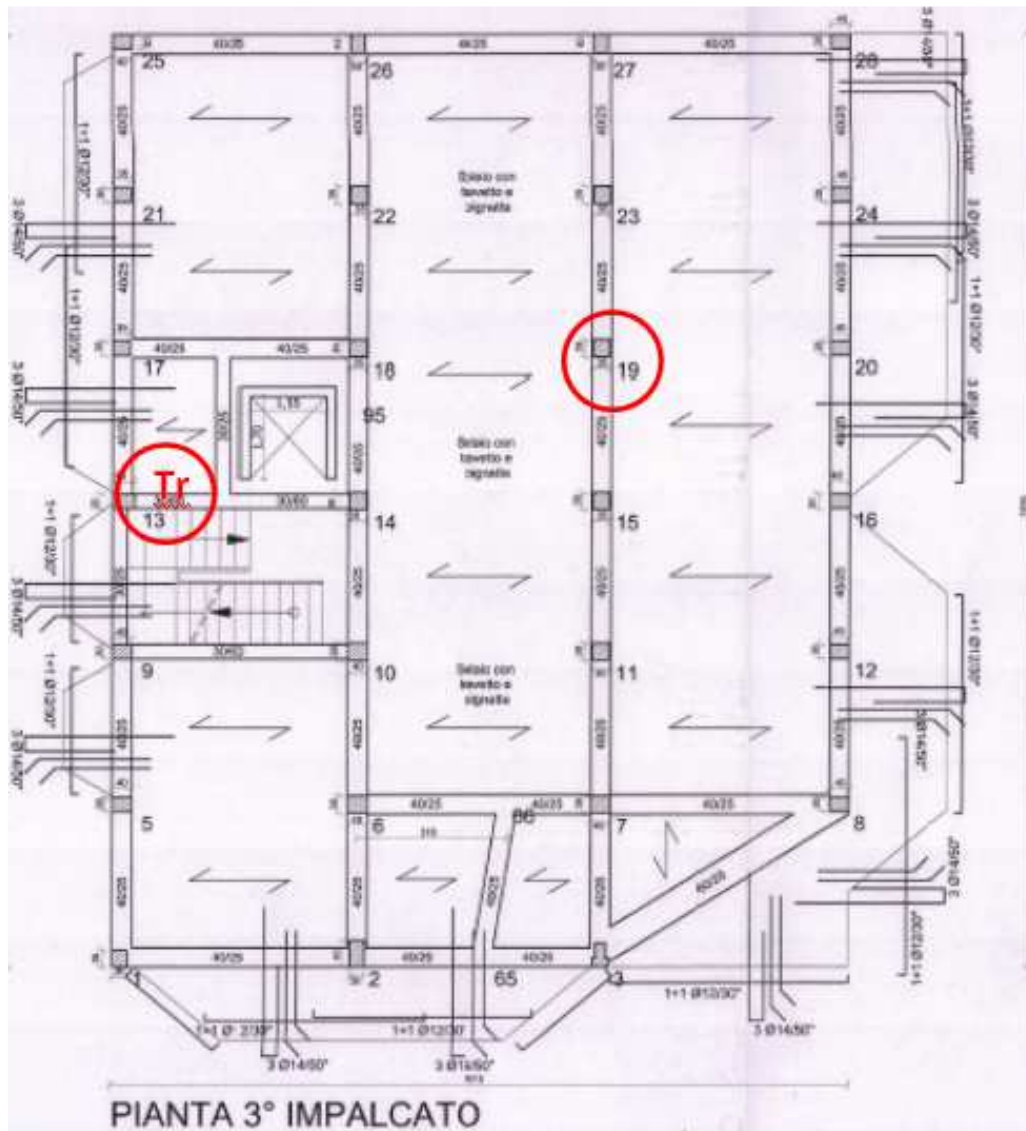
Carota realizzata nel mese di giugno 2021: (C4 - pil14) - $R_c=9,21$ Mpa (resistenza cubica)

Carote realizzate nel gennaio 2022: (C6 - trave 9-10) - $R_c=14,58$ Mpa (resistenza cubica)

(C10 - pil. 22) - $R_c=12,12$ Mpa (resistenza cubica)

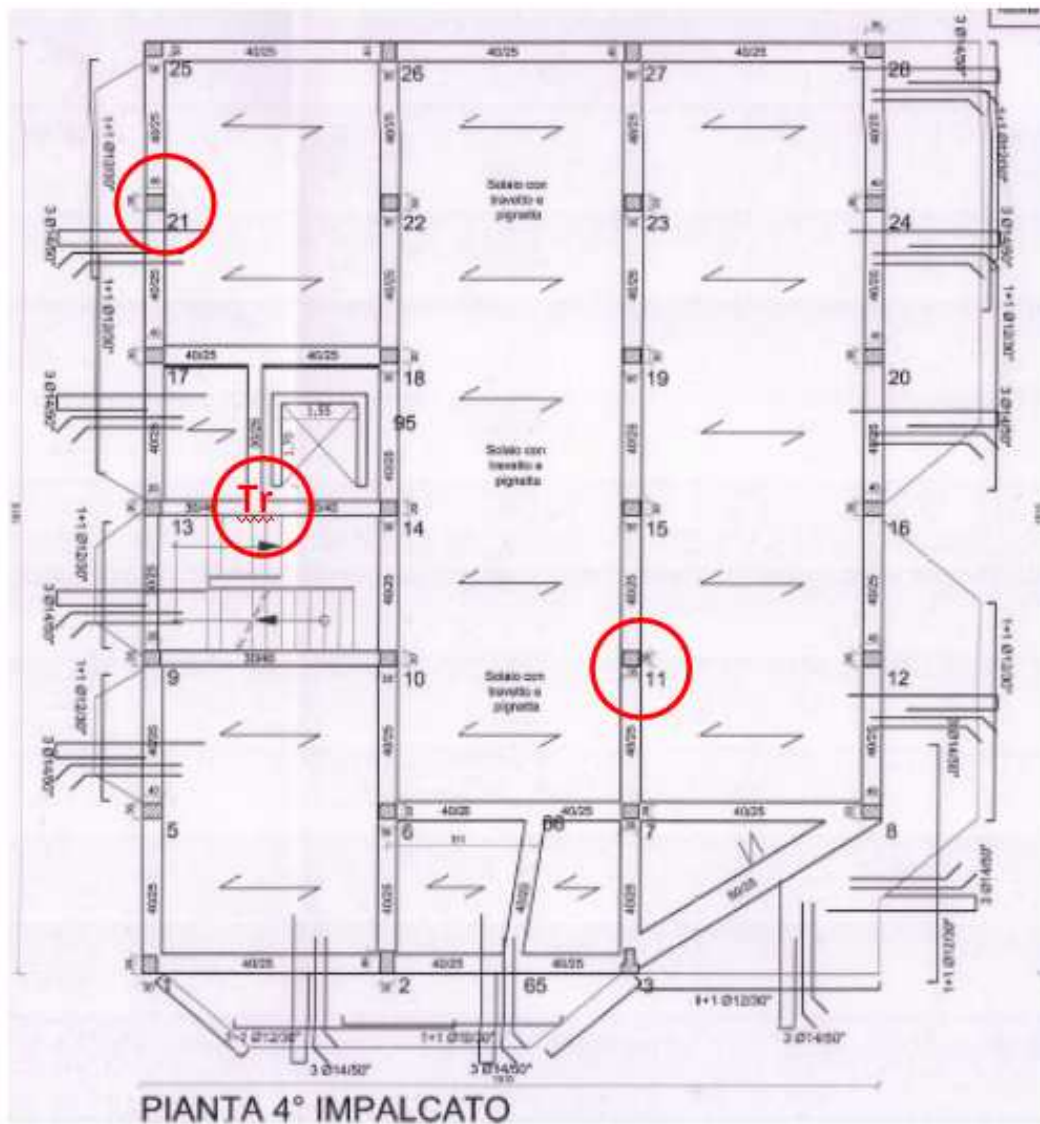
(C11 - pil. 11) - $R_c=15,96$ Mpa (resistenza cubica)

Piano terzo



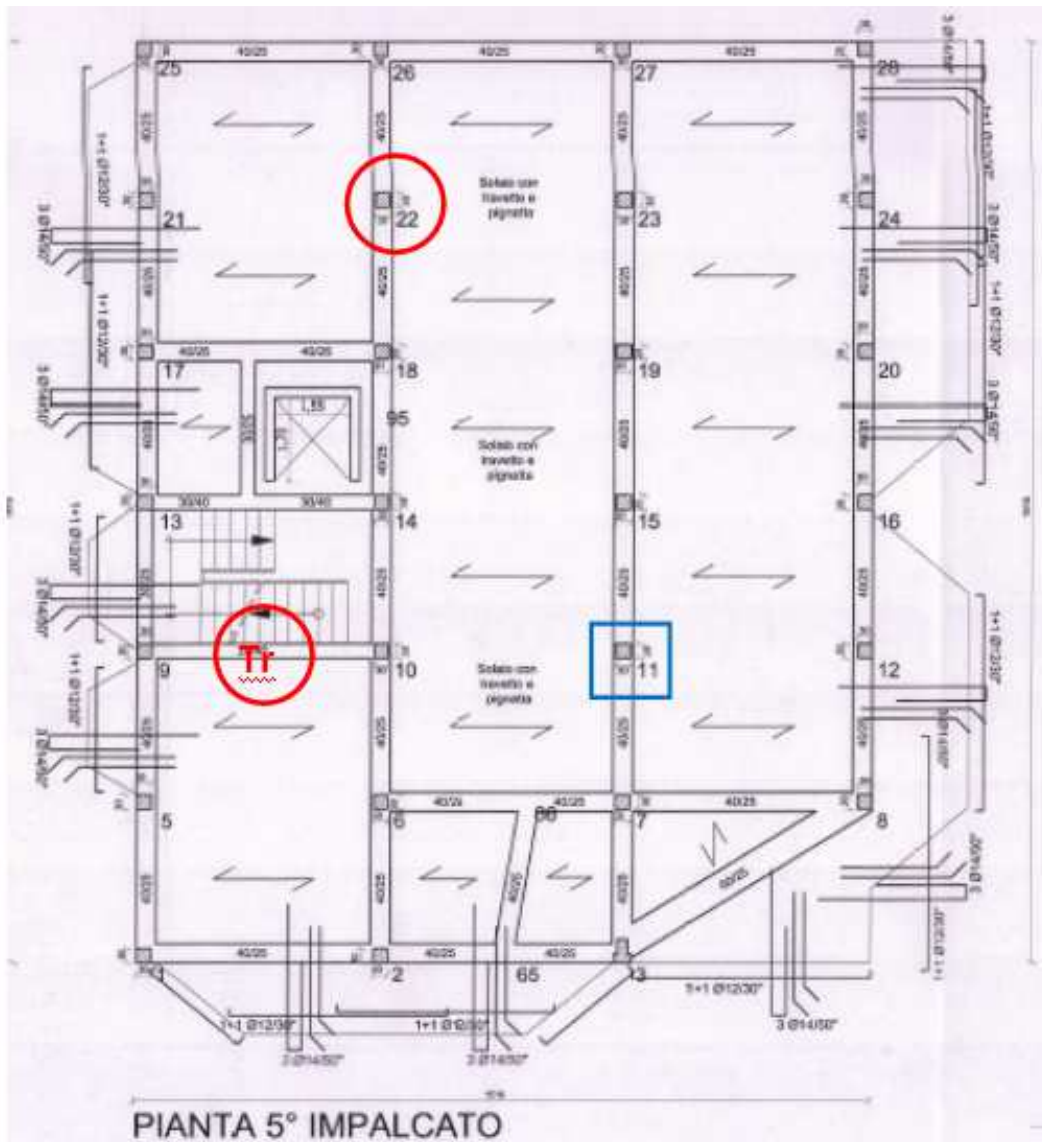
Carote realizzate nel gennaio 2022: (C1 - trave 13-14) - $R_c=11,17$ Mpa (resistenza cubica)
(C5 - pil. 19) - $R_c=14,71$ Mpa (resistenza cubica)

Piano quarto



Carote realizzate nel gennaio 2022: (C4 - trave 13-14) - $R_c=12,38$ Mpa (resistenza cubica)
(C9 - pil. 21) - $R_c=10,55$ Mpa (resistenza cubica)
(C8 - pil. 11) - $R_c=10,28$ Mpa (resistenza cubica)

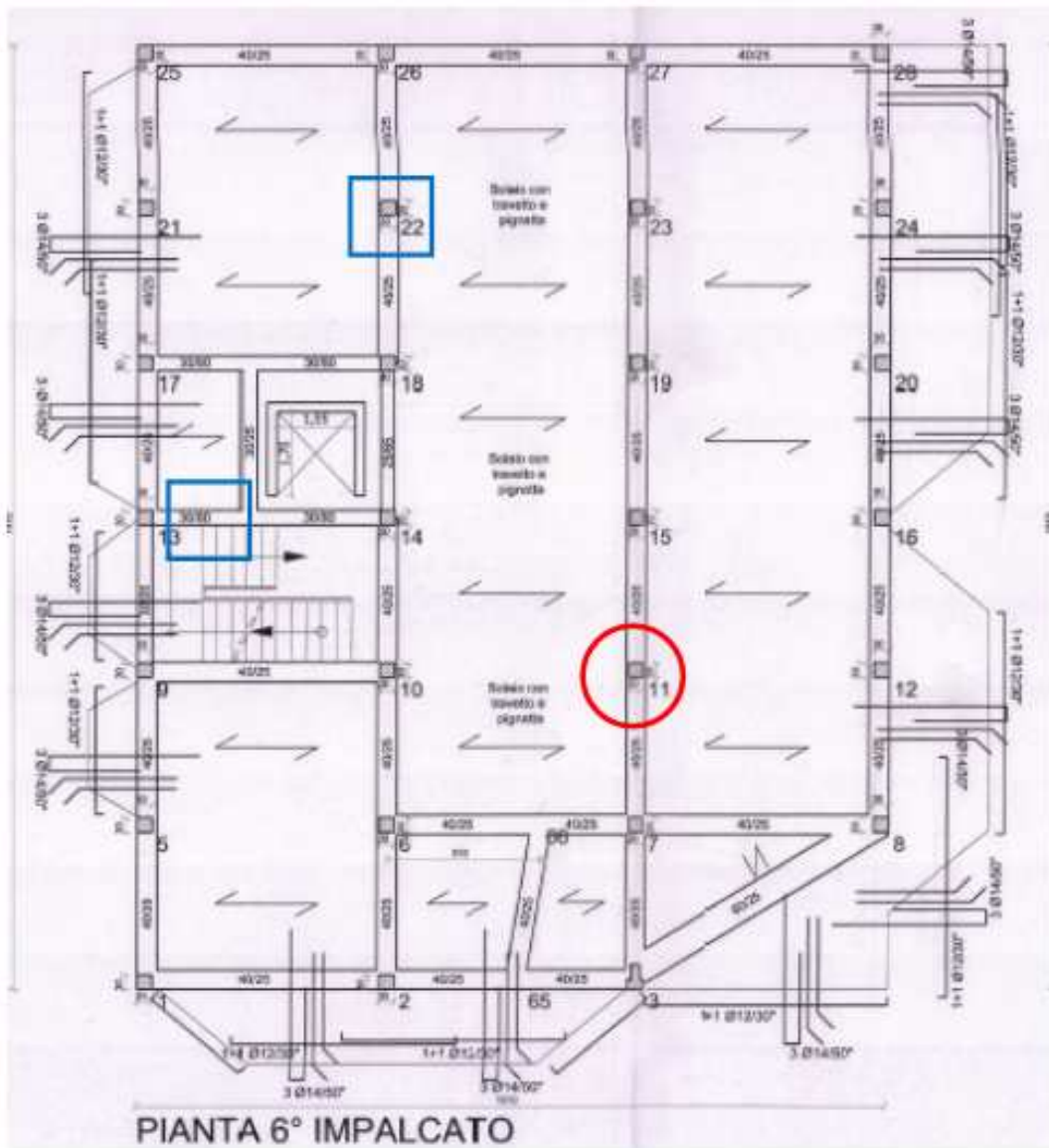
Piano quinto



Carota realizzata nel 2008: Pil.11 $R_c=22,41$ Mpa (resistenza cubica) $f_c=18,6$ Mpa (r. cilindrica)

Carote realizzate nel gennaio 2022: (C3 - trave 9-10) - $R_c=19,81$ Mpa (resistenza cubica)
(C12 - pil. 22) - $R_c=29,55$ Mpa (resistenza cubica)

Piano sesto



Carote realizzate nel 2008: Pil.22 $R_c=17,47$ Mpa (resistenza cubica) $f_c=14,5$ Mpa (r. cilindrica)
trave 13-14 $R_c=20,84$ Mpa (r. cubica) $f_c=17,3$ Mpa (r. cilindrica)

Carota realizzata nel gennaio 2022: (C2 - Pil.11) - $R_c=27,43$ Mpa (resistenza cubica)

Nella tabella seguente vengono riassunti i valori in termini di resistenza cubica di tutte le carote "Rc_(carota)", suddivise per ogni piano; tali valori, per ottenere la resistenza cubica in sito, vengono poi moltiplicati per il fattore correttivo di cui alla tabella C11.2.6.1 della circolare alle NTC 2018, che tiene conto del decremento di resistenza della carota cilindrica, dovuto al disturbo sul calcestruzzo prodotto in fase di carotaggio. Si riportano inoltre i valori della resistenza cubica media di piano "Rc_{med}".

Tabella C11.2.6.1.- Fattore di disturbo in funzione della resistenza a compressione delle carote (H/D=1; d=100 mm)

f _{carota} [N/mm ²]	10 ÷ 20	20 ÷ 25	25 ÷ 30	30 ÷ 35	35 ÷ 40	> 40
F _d	1.10	1.09	1.08	1.06	1.04	1.00

Piano	Resistenza cubica carote "Rc _(carota) " in Mpa		Fattore di disturbo	Resistenza cubica in sito "Rc" in Mpa	Resistenza media di piano "Rc _{med} " in Mpa
Terra	Pil.17	13,36	1,1	14,696	22,54
	Pil.19	24,65	1,09	26,8685	
	Pil.4	23,9	1,09	26,051	
Primo	Pil.22	15,06	1,1	16,566	16,66
	Pil.7	15,54	1,1	17,094	
	Tr.9-10	14,84	1,1	16,324	
Secondo	Pil.14	9,21	1,1	10,131	14,26
	Pil.22	12,12	1,1	13,332	
	Pil.11	15,96	1,1	17,556	
	Tr.9-10	14,58	1,1	16,038	
Terzo	Pil.19	14,71	1,1	16,181	14,23
	Tr.13-14	11,17	1,1	12,287	
Quarto	Pil.21	10,55	1,1	11,605	12,18
	Pil.11	10,28	1,1	11,308	
	Tr.13-14	12,38	1,1	13,618	
Quinto	Pil.11	22,41	1,09	24,4269	26,04
	Pil.22	29,55	1,08	31,914	
	Tr.9-10	19,81	1,1	21,791	
Sesto	Pil.11	27,43	1,08	29,6244	23,85
	Pil.22	17,47	1,1	19,217	
	Tr.13-14	20,84	1,09	22,7156	

Dall'analisi dei risultati, emerge una forte disomogeneità dei valori di resistenza meccanica dei calcestruzzi in sito, con una notevole variazione fra i valori massimi ed i valori minimi.

Analizzando piano per piano, mentre al piano terra ed ai piani quinto e sesto la resistenza media "Rc_{med}". di piano è superiore ai 22 Mpa, ai piani intermedi è notevolmente inferiore, minima al quarto piano dove risulta appena superiore ai 12 Mpa. Inoltre in alcuni pilastri del piano secondo e quarto è inferiore ai **12 Mpa (120 Kg/cm²) (valori evidenziati in rosso)**, denotando addirittura una resistenza, seppur di poco, inferiore al minimo strutturale in base alle normative vigenti

all'epoca della costruzione.

Con resistenze meccaniche dei calcestruzzi così basse, il margine di sicurezza statica e soprattutto sismica è ridotto.

Complessivamente, comunque, esaminando le resistenze meccaniche medie ottenute a tutti i piani, si può affermare che l'edificio non si trova in una condizione di precaria sicurezza statica, tale da rappresentare una situazione di imminente pericolo. E' chiaro che invece la sicurezza sismica, tutta da valutare in una specifica analisi, è condizionata da bassi valori della resistenza meccanica dei calcestruzzi in sito, seppur concentrati in alcune parti dell'edificio.

CONCLUSIONI

Le indagini condotte per la valutazione preliminare dello stato di consistenza strutturale, riguardante nello specifico la resistenza meccanica del calcestruzzi in opera, hanno evidenziato una notevole disomogeneità di valori differenziati da piano a piano.

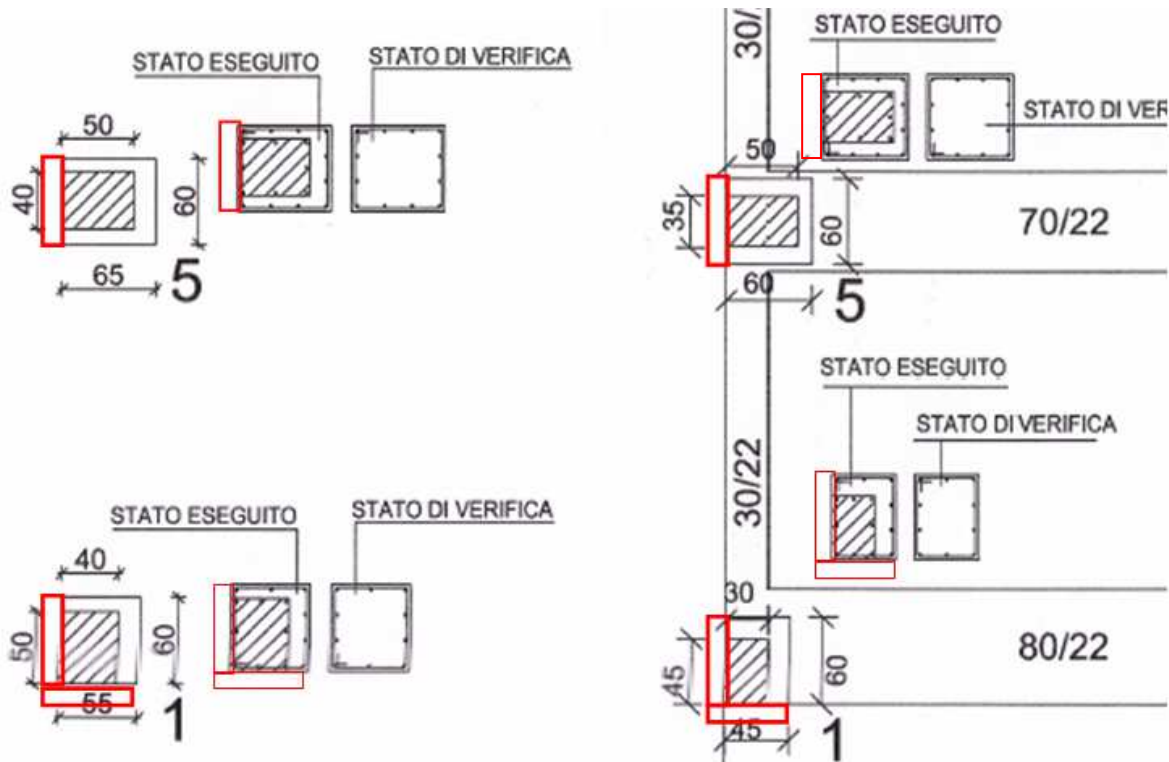
Mentre ai piani terra, quinto e sesto, la resistenza media dei calcestruzzi raggiunge valori prossimi a quelli usuali delle costruzioni risalenti agli anni 60-70-80, ai piani intermedi sono notevolmente inferiori, ed in alcuni pilastri del piano secondo e quarto addirittura inferiori al minimo strutturale dettato dalle normative vigenti all'epoca della costruzione (12 Mpa - 120 Kg/cm²).

In conclusione, pur non emergendo una criticità strutturale di imminente pericolo dal punto di vista prettamente statico, la scarsa resistenza meccanica dei calcestruzzi di alcuni elementi strutturali, riduce di molto la capacità strutturale complessiva dell'intero edificio, sia dal punto di vista statico che dal punto di vista sismico, con indici di sicurezza sicuramente di gran lunga inferiori a quelli da norma.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, **si ritiene necessario programmare un intervento generale di consolidamento statico e di miglioramento/adeguamento sismico.**

Il consolidamento strutturale, dal punto di vista statico, dovrà interessare soprattutto i pilastri del piano secondo, terzo e quarto, le cui indagini hanno evidenziato ridotti valori della resistenza meccanica del calcestruzzo.

Mentre i pilastri del piano quinto e sesto hanno evidenziato mediamente una buona capacità di resistenza meccanica dei calcestruzzi, tale da non necessitare un intervento di consolidamento statico; è comunque consigliabile, estendere le indagini, magari con metodi non distruttivi, ad un numero maggiore di pilastri, vista la notevole eterogeneità dei valori ottenuti dalle indagini svolte. Infine per i pilastri del piano terra e primo, è consigliabile effettuare un intervento di completo cerchiaggio di quelli che sono stati parzialmente ringrossati solamente su due e tre lati nell'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2008. Nello schema grafico seguente, riportante uno stralcio planimetrico dell'intervento del 2008, è evidenziata in rosso l'ipotesi suggerita di intervento su di un pilastro laterale esterno (n.5 - ringrosso presente su tre lati) e su di un pilastro d'angolo (n.1 - ringrosso presente su due lati).



Stralcio carpenteria piano terra e primo - progetto intervento del 2008

Si consiglia inoltre, sempre nell'ottica di un intervento generale di consolidamento statico e miglioramento/adequamento sismico, di verificare, anche puntualmente, ai piani superiori a quello di terra, lo stato di consistenza con eventuale degrado del calcestruzzo superficiale, nonché l'ossidazione delle barre di armatura, dei pilastri esterni di facciata, attualmente non visibili per la presenza del rivestimento a cappotto.

Ancona, gennaio 2022

IL TECNICO

Ing. Alessandro Balducci

Dott. Ing. Alessandro BALDUCCI
 Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1339