

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Di Pietro Valentino, nel Fallimento 4/2020 - --- Omissis ---

## SOMMARIO

---

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....	7
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....	7
Lotto 1 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15

Lotto 3.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 4.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Dati Catastali .....	26
Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27

Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	29
Lotto 6 .....	29
Titolarità .....	29
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Dati Catastali .....	30
Stato conservativo .....	31
Parti Comuni .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Stima / Formazione lotti .....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
<b>Lotto 5</b> .....	38
<b>Lotto 6</b> .....	39
Riepilogo bando d'asta .....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42
<b>Lotto 5</b> .....	42
<b>Lotto 6</b> .....	43
Schema riassuntivo Fallimento 4/2020 - --- Omissis --- .....	44
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00</b> .....	44
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00</b> .....	44
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00</b> .....	45
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00</b> .....	45
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00</b> .....	46

<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.200,00 .....</b>	<b>46</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
<b>Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano .....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....</b>	<b>48</b>
<b>Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano .....</b>	<b>48</b>

## INCARICO

---

In data 15/07/2020, il sottoscritto Arch. Di Pietro Valentino, con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email achneutra@libero.it, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328.0979323, veniva nominato per le operazioni relative all'individuazione fisica degli immobili inventariati e alla successiva stima degli stessi.

## PREMESSA

---

A seguito delle considerazioni riportate nella relazione preliminare del 10/09/2020, conseguente all'individuazione fisica dei beni inventariati, il sottoscritto procede alla stima dei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A NOTARESCO (TE) - S.S. 150 - PIANURA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Notaresco (TE), lungo la strada statale 150, località Pianura Vomano in prossimità del bivio per Guardia Vomano. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Notaresco (TE) al foglio 29, particella 1292 subalterno 32 ed ha una superficie catastale di 12 mq.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 2 ed ha una superficie catastale di 14 mq.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 9 ed ha una superficie catastale di 15 mq.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 10 ed ha una superficie catastale di 15 mq.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 11 ed ha una superficie catastale di 15 mq.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 12 ed ha una superficie catastale di 15 mq.

### **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano

#### **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

---

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà --- Omissis --- e mediante distacchi con proprietà --- Omissis ---, Comune di Notaresco, salvo se altri e/o variati.

#### **CONSISTENZA**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1292	32		C6	1	12	12 mq	8,06 €	T	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	1292				Ente urbano		00 17 02 mq			no	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.S. 150 collega la zona, in direzione ovest con Teramo ed in direzione est con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo - L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna - Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Guardia Vomano e Castelnuovo Vomano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A brevissima distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.S 150, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Il posto auto è localizzato esternamente ed è accessibile dall'area condominiale comune a tutti i subalterni. La superficie piana è pavimentata in massetto in c.a. e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 12 metri quadrati ma lo spazio non è delimitato da segnaletica orizzontale atta ad individuare il perimetro. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1969 al 11/07/2011	--- Omissis ---, nata a Cellino Attanasio (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Di Gianvito	18/09/1969	71925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	26/09/1969		9224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2011 al 03/09/2020	--- Omissis ---, con sede in Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio T. De Rosa	11/07/2011	44035	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	04/08/2011	11942	7730
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

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

N.B. Atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 11/07/2011 rep. 44035 trascritto il 04/08/2011 al n. 7730 di R.p. e n. 11942 di R.g. **IN RETTIFICA** il 24/04/2013 al n. 4221 di R.p. e 5564 di R.g.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 24/02/2020  
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970  
Quota: 1/1  
A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---  
Omissis ---  
Formalità a carico della procedura

N.B. **FORMALITA' DA NON CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:** Trascrizione R.P.12670 e R.G. 21713 del 14/11/2006 - Convenzione edilizia in favore del Comune di Notaresco (Te) per atto rogato dal notaio T. De Rosa in data 30/10/2006 rep. 32413.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Notaresco (Te) la particella 1292 del foglio 29 ricade per il 100% in zona APE.1 (ambito di programma integrato di riqualificazione urbana P.I.R.U. Guardia Vomano) - Zona P.R. 12 proposta di intervento n.12 regolata dagli articoli 25 e 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 1292 del foglio 29 ricade per il 100% in ZONA D - Classe di tutela e valorizzazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 6 del 13 gennaio 2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività protocollo 13501 del 3 dicembre 2014;
- Segnalazione Certificata di Agibilità protocollo 11490 del 22 settembre 2017..

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Gaetano Di Giosia, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. In data 11/09/2020 l'amministratore pro-tempore comunicava quanto segue: "... non vi sono oneri condominiali o somme pregresse da pagare in quanto i posti macchina esterni non sono riportati nelle tabelle millesimali della palazzina."

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà Di Salvatore Valeria e proprietà Campanella Massimiliano, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>14,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>14,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	143	696	2	2	C6	1	14	15 mq	23,14 €	T	no

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
143	696				Ente urbano		00 16 46 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.P.19f confluisce a breve distanza nella S.S. 150 che collega la zona, in direzione ovest con Basciano ed in direzione est verso la costa con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo – L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna – Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Val Vomano e Basciano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.P.19f, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Il posto auto è localizzato in area estera al recinto del fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente dalla strada comunale che confluisce nella S.P.19f. La superficie piana è asfaltata e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 14 metri quadrati. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1979 al 07/06/2007	--- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà. --- Omissis --- nata a Teramo il--- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietàCodice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Quartapelle	19/05/1979	72491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/06/1979	5092	3925
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 08/06/2007 al 22/04/2010	--- Omissis ---, nato a Teramo il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 di piena proprietà. CodiceFiscale/P.IVA: -- - OMISSIS ---	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	07/06/2007	33893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Teramo	21/06/2007	11727	7438		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>23/04/2010</b> al <b>03/09/2020</b>	--- Omissis --- consede a Teramo, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio T. De Rosa	22/04/2010	40099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	29/04/2010	6915	3969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

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

Si precisa che l'area della particella 696 si è generata dalla fusione delle particelle 696 e 648.

La provenienza ventennale sopra riportata si riferisce alla particella 696 mentre per la particella 648 la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 19/05/1979 al 07/06/2007, proprietari --- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà e --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Quartapelle in data 19/05/1979 repertorio 72491 trascritto a Teramo il 09/06/1979 al n. 3925 di registro particolare e n. 5092 di registro generale.

Dal 08/06/2007 al 22/04/2010, proprietario --- Omissis ---, nato a Teramo il 07/04/1973 proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio T. De Rosa, in data 07/06/2007 repertorio 33893, trascritto a Teramo il 21/06/2007 al n. 7439 di registro particolare e n. 11728 di registro generale.

Dal 23/04/2010 al 03/09/2020, proprietaria --- Omissis --- con sede a Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà per atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 22/04/2010 repertorio 40099, trascritto a Teramo il 29/04/2010 al n. 3969 di registro particolare e n. 6915 di registro generale.

In riferimento alla particella 648 si evince:

- Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento variata;
- Situazione della proprietà attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata.

Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9997 del 04 febbraio 2009;

- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10415 del 25 maggio 2010;

- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10810 del 02 settembre 2011;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 293/2012 del 02 aprile 2012 protocollo 17911 del 3 aprile 2012;

- Certificato di Agibilità del 02 settembre 2016.

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Grazia Verticelli, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. L'amministratore pro-tempore comunicava in riferimento all'immobile oggetto del presente lotto non gravano spese arretrate.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà --- Omissis ---, e proprietà --- Omissis ---, salvo se altri e/o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

### DATI CATASTALI

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

	143	696	9	2	C6	1	15	15 mq	24,79 €	T	
--	-----	-----	---	---	----	---	----	-------	---------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
143	696				Ente urbano		00 16 46 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.P.19f confluisce a breve distanza nella S.S. 150 che collega la zona, in direzione ovest con Basciano ed in direzione est verso la costa con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo - L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna - Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Val Vomano e Basciano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.P.19f, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona.

Il posto auto è localizzato in area estera al recinto del fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente dalla strada comunale che confluisce nella S.P.19f. La superficie piana è asfaltata e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 15 metri quadrati. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>19/05/1979</b> al <b>07/06/2007</b>	--- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà. --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Quartapelle	19/05/1979	72491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/06/1979	5092	3925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/06/2007</b> al <b>22/04/2010</b>	--- Omissis ---, nata a Teramo il --- Omissis ---, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	07/06/2007	33893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	21/06/2007	11727	7438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/04/2010</b> al <b>03/09/2020</b>	--- Omissis --- consede a Teramo, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	22/04/2010	40099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2010	6915	3969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'area della particella 696 si è generata dalla fusione delle particelle 696 e 648.

La provenienza ventennale sopra riportata si riferisce alla particella 696 mentre per la particella 648 la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 19/05/1979 al 07/06/2007, proprietari --- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà e --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Quartapelle in data 19/05/1979 repertorio 72491 trascritto a Teramo il 09/06/1979 al n. 3925 di registro particolare e n. 5092 di registro generale.

Dal 08/06/2007 al 22/04/2010, proprietario --- Omissis ---, nato a Teramo il 07/04/1973 proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio T. De Rosa, in data 07/06/2007 repertorio 33893, trascritto a Teramo il 21/06/2007 al n. 7439 di registro particolare e n. 11728 di registro generale.

Dal 23/04/2010 al 03/09/2020, proprietaria --- Omissis --- con sede a Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà per atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 22/04/2010 repertorio 40099, trascritto a Teramo il 29/04/2010 al n. 3969 di registro particolare e n. 6915 di registro generale.

In riferimento alla particella 648 si evince:

- Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento variata;
- Situazione della proprietà attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata.

Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9997 del 04 febbraio 2009;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10415 del 25 maggio 2010;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10810 del 02 settembre 2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 293/2012 del 02 aprile 2012 protocollo 17911 del 3 aprile 2012;
- Certificato di Agibilità del 02 settembre 2016.

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Grazia Verticelli, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. L'amministratore pro-tempore comunicava in riferimento all'immobile oggetto del presente lotto non gravano spese arretrate.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà --- Omissis ---, e proprietà --- Omissis ---, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	696	10	2	C6	1	15	15 mq	24,79 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
143	696				Ente urbano		00 16 46 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.P.19f confluisce a breve distanza nella S.S. 150 che collega la zona, in direzione ovest con Basciano ed in direzione est verso la costa con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo - L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna - Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Val Vomano e Basciano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.P.19f, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Il posto auto è localizzato in area estera al recinto del fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente dalla strada comunale che confluisce nella S.P.19f. La superficie piana è asfaltata e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 15 metri quadrati. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>19/05/1979</b> al <b>07/06/2007</b>	--- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà. --- Omissis --- nata a Teramo il--- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietàCodice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Quartapelle	19/05/1979	72491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/06/1979	5092	3925
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>08/06/2007</b> al	--- Omissis ---, nata a Teramo il --- Omissis ---,	<b>Atto di donazione</b>			

<b>22/04/2010</b>	proprietario per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	07/06/2007	33893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	21/06/2007	11727	7438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 23/04/2010 al 03/09/2020</b>	--- Omissis --- consede a Teramo, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	22/04/2010	40099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2010	6915	3969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

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

Si precisa che l'area della particella 696 si è generata dalla fusione delle particelle 696 e 648.

La provenienza ventennale sopra riportata si riferisce alla particella 696 mentre per la particella 648 la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 19/05/1979 al 07/06/2007, proprietari --- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà e --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Quartapelle in data 19/05/1979 repertorio 72491 trascritto a Teramo il 09/06/1979 al n. 3925 di registro particolare e n. 5092 di registro generale.

Dal 08/06/2007 al 22/04/2010, proprietario --- Omissis ---, nato a Teramo il 07/04/1973 proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio T. De Rosa, in data 07/06/2007 repertorio 33893, trascritto a Teramo il 21/06/2007 al n. 7439 di registro particolare e n. 11728 di registro generale.

Dal 23/04/2010 al 03/09/2020, proprietaria --- Omissis --- con sede a Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà per atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 22/04/2010 repertorio 40099, trascritto a Teramo il 29/04/2010 al n. 3969 di registro particolare e n. 6915 di

registro generale.

In riferimento alla particella 648 si evince:

- Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento variata;
- Situazione della proprietà attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata.

Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9997 del 04 febbraio 2009;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10415 del 25 maggio 2010;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10810 del 02 settembre 2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 293/2012 del 02 aprile 2012 protocollo 17911 del 3 aprile 2012;
- Certificato di Agibilità del 02 settembre 2016.

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Grazia Verticelli, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. L'amministratore pro-tempore comunicava in riferimento all'immobile oggetto del presente lotto non gravano spese arretrate.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti debitori:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà --- Omissis ---, e proprietà --- Omissis ---, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	696	11	2	C6	1	15	15 mq	24,79 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
143	696				Ente urbano		00 16 46 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.P.19f confluisce a breve distanza nella S.S. 150 che collega la zona, in direzione ovest con Basciano ed in direzione est verso la costa con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo - L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna - Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Val Vomano e Basciano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.P.19f, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Il posto auto è localizzato in area estera al recinto del fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente

dalla strada comunale che confluisce nella S.P.19f. La superficie piana è asfaltata e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 15 metri quadrati. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>19/05/1979</b> al <b>07/06/2007</b>	--- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà. --- Omissis --- nata a Teramo il--- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietàCodice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Quartapelle	19/05/1979	72491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/06/1979	5092	3925
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/06/2007</b> al <b>22/04/2010</b>	--- Omissis ---, natao a Teramo il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 di piena proprietà. CodiceFiscale/P.IVA: -- - OMISSIS ---	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	07/06/2007	33893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	21/06/2007	11727	7438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/04/2010</b> al <b>03/09/2020</b>	--- Omissis --- consede a Teramo, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	22/04/2010	40099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2010	6915	3969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

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

Si precisa che l'area della particella 696 si è generata dalla fusione delle particelle 696 e 648.

La provenienza ventennale sopra riportata si riferisce alla particella 696 mentre per la particella 648 la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 19/05/1979 al 07/06/2007, proprietari --- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà e --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Quartapelle in data 19/05/1979 repertorio 72491 trascritto a Teramo il 09/06/1979 al n. 3925 di registro particolare e n. 5092 di registro generale.

Dal 08/06/2007 al 22/04/2010, proprietario --- Omissis ---, nato a Teramo il 07/04/1973 proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio T. De Rosa, in data 07/06/2007 repertorio 33893, trascritto a Teramo il 21/06/2007 al n. 7439 di registro particolare e n. 11728 di registro generale.

Dal 23/04/2010 al 03/09/2020, proprietaria --- Omissis --- con sede a Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà per atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 22/04/2010 repertorio 40099, trascritto a Teramo il 29/04/2010 al n. 3969 di registro particolare e n. 6915 di registro generale.

In riferimento alla particella 648 si evince:

- Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento variata;
- Situazione della proprietà attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Teramo il 24/02/2020  
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970  
Quota: 1/1  
A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis --- Contro ---  
Omissis ---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata.

Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9997 del 04 febbraio 2009;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10415 del 25 maggio 2010;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10810 del 02 settembre 2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 293/2012 del 02 aprile 2012 protocollo 17911 del 3 aprile 2012;
- Certificato di Agibilità del 02 settembre 2016.

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Grazia Verticelli, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. L'amministratore pro-tempore comunicava in riferimento all'immobile oggetto del presente lotto non gravano spese arretrate.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

## TITOLARITÀ

---

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)Codice fiscale: --- Omissis ---  
Partita IVA: --- Omissis ---  
Contrada Sardinara  
64100 - Teramo (TE)

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

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il posto auto confina con corte esterna condominiale bene comune non censibile a tutti i subalterni, proprietà --- Omissis ---, e proprietà --- Omissis ---, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	696	12	2	C6	1	15	15 mq	24,79 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
143	696				Ente urbano		00 16 46 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, oltre alle parti comuni individuate graficamente negli elaborati catastali, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: Ambiente economico-sociale: buono. La zona è urbanizzata ed è stata oggetto di una recente espansione residenziale. Collegamenti stradali: buoni. La S.P.19f confluisce a breve distanza nella S.S. 150 che collega la zona, in direzione ovest con Basciano ed in direzione est verso la costa con Roseto degli Abruzzi, in prossimità dei suddetti centri sono ubicati rispettivamente il casello di accesso alla A-24 Autostrada dei Parchi (Teramo - L'Aquila - Roma) e A-14 Autostrada Adriatica (Bologna - Bari). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati lungo l'asse della S.S. 150 e nei centri di Val Vomano e Basciano. Prossimità ai mezzi pubblici: buona. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Roseto degli Abruzzi e Teramo. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: buona. Il compendio immobiliare a carattere condominiale presenta accesso diretto dalla S.P.19f, sia carrabile che pedonale. Vi sono ampi spazi riservati a stalli pubblici esternamente. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la destinazione d'uso. Grado di finitura: buono. Stato di manutenzione: buono. Salubrità: buona. Il posto auto è localizzato in area estera al recinto del fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente dalla strada comunale che confluisce nella S.P.19f. La superficie piana è asfaltata e si presenta in buono stato conservativo. La superficie catastale è di 15 metri quadrati. L'accesso e gli spazi di manovra risultano agevoli con mezzi carrabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava libero da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1979 al 07/06/2007	--- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi (Te) il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà. --- Omissis --- nata a Teramo il--- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietàCodice Fiscale/P.IVA: --- OMISSIS ---	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Quartapelle	19/05/1979	72491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/06/1979	5092	3925
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal <b>08/06/2007</b> al <b>22/04/2010</b>	--- Omissis ---, natao a Teramo il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 di piena proprietà. CodiceFiscale/P.IVA: --- - OMISSIS ---	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	07/06/2007	33893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	21/06/2007	11727	7438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/04/2010</b> al <b>03/09/2020</b>	--- Omissis --- consede a Teramo, proprietaria per 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: --- Omissis ---	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio T. De Rosa	22/04/2010	40099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2010	6915	3969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

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

Si precisa che l'area della particella 696 si è generata dalla fusione delle particelle 696 e 648.

La provenienza ventennale sopra riportata si riferisce alla particella 696 mentre per la particella 648 la provenienza ventennale è la seguente:

Dal 19/05/1979 al 07/06/2007, proprietari --- Omissis ---, nato a Roseto degli Abruzzi il --- Omissis ---, proprietario per 1/2 di piena proprietà e --- Omissis --- nata a Teramo il --- Omissis --- proprietaria per 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Quartapelle in data 19/05/1979 repertorio 72491 trascritto a Teramo il 09/06/1979 al n. 3925 di registro particolare e n. 5092 di registro generale.

Dal 08/06/2007 al 22/04/2010, proprietario --- Omissis ---, nato a Teramo il 07/04/1973 proprietario per 1/1 di piena proprietà per atto di donazione rogato dal Notaio T. De Rosa, in data 07/06/2007 repertorio 33893, trascritto a Teramo il 21/06/2007 al n. 7439 di registro particolare e n. 11728 di registro generale.

Dal 23/04/2010 al 03/09/2020, proprietaria --- Omissis --- con sede a Teramo proprietaria per 1/1 di piena proprietà per atto di permuta rogato dal Notaio T. De Rosa in data 22/04/2010 repertorio 40099, trascritto a Teramo il 29/04/2010 al n. 3969 di registro particolare e n. 6915 di registro generale.

In riferimento alla particella 648 si evince:

- Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento variata;
- Situazione della proprietà attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 03/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali.

Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata.

Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da informazioni assunte, il compendio immobiliare condominiale è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 9997 del 04 febbraio 2009;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10415 del 25 maggio 2010;
- Permesso di Costruire in rinnovo e volturazione n. 10810 del 02 settembre 2011;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 293/2012 del 02 aprile 2012 protocollo 17911 del 3 aprile 2012;
- Certificato di Agibilità del 02 settembre 2016.

In sede di sopralluogo, per l'immobile oggetto del presente lotto, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 07/09/2020 è stata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio, Grazia Verticelli, una dichiarazione attestante le spese condominiali arretrate e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate nell'anno in corso (2020) e precedente (2019) gravanti sul posto auto oggetto del presente lotto. L'amministratore pro-tempore comunicava in riferimento all'immobile oggetto del presente lotto non gravano spese arretrate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Notaresco (TE), lungo la strada statale 150, località Pianura Vomano in prossimità del bivio per Guardia Vomano. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Notaresco (TE) al foglio 29, particella 1292 subalterno 32 ed ha una superficie catastale di 12 mq.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano	12,00 mq	150,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Valore di stima:					€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad

incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
 Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 2 ed ha una superficie catastale di 14 mq.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano	14,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00%	€ 1.680,00
				Valore di stima:	€ 1.680,00

Valore di stima: € 1.680,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità

temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano

Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 9 ed ha una superficie catastale di 15 mq.

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano	15,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità

temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
 Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 10 ed ha una superficie catastale di 15 mq.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano	15,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità

temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
 Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 11 ed ha una superficie catastale di 15 mq.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano	15,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide

sulle quotazioni “nel breve e medio periodo” (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell’appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall’assunto che la stima oggettiva dell’immobile rappresenti l’unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell’ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell’evidenza pubblica, con l’assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d’asta dell’immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
 Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 12 ed ha una superficie catastale di 15 mq.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano	15,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Valore di stima:					€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezzamento: 30% circa

**Valore finale di stima: € 1.200,00**

Per la determinazione del valore commerciale dell’immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell’offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l’immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all’esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all’immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l’attuale situazione economica generale che incide

sulle quotazioni “nel breve e medio periodo” (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell’appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. Partendo dall’assunto che la stima oggettiva dell’immobile rappresenti l’unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione artigianale/industriale; consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; consultazione della banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate. Considerato che la stima è svolta nell’ambito di una procedura fallimentare e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell’evidenza pubblica, con l’assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d’asta dell’immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 30% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d’Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 14/09/2020

Il C.T.U.  
Arch. Di Pietro Valentino

## ALLEGATI

---

- All.01 – Visure catastali comune di Teramo foglio 143 particella 696.
- All.02 – Visure catastali comune di Notaresco foglio 29 particella 1292.
- All.03 – Notaresco - foglio 29 particella 1292 elenco dei subalterni assegnati.
- All.04 – Teramo - foglio 143 particella 696 elenco dei subalterni assegnati.
- All.05 – Teramo - foglio 143 particella 696 elaborato planimetrico.
- All.06– Notaresco - foglio 29 particella 1292 elaborato planimetrico.
- All.07 – Mappa Catastale Notaresco Foglio 29.
- All.08 – Mappa catatale Teramo Foglio 143.
- All.09 – Planimetrie.
- All.10 – Fotografie.
- All.11 – Perizia privacy.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Notaresco (TE), lungo la strada statale 150, località Pianura Vomano in prossimità del bivio per Guardia Vomano. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Notaresco (TE) al foglio 29, particella 1292 subalterno 32 ed ha una superficie catastale di 12 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Notaresco (Te) la particella 1292 del foglio 29 ricade per il 100% in zona APE.1 (ambito di programma integrato di riqualificazione urbana P.I.R.U. Guardia Vomano) - Zona P.R. 12 proposta di intervento n.12 regolata dagli articoli 25 e 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 1292 del foglio 29 ricade per il 100% in ZONA D - Classe di tutela e valorizzazione.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 2 ed ha una superficie catastale di 14 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata. Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 9 ed ha una superficie catastale di 15 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei

beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata. Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 10 ed ha una superficie catastale di 15 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata. Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 11 ed ha una superficie catastale di 15 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata. Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano  
Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 12 ed ha una superficie catastale di 15 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Teramo (Te) la particella 696 del foglio 143 ricade per il 100% in zona B2F (Zone parzialmente edificate nelle frazioni) ed è sottoposta ai vincoli del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del paesaggio - Area di rispetto dei corsi fluviali. Secondo le norme del P.R.P. di Tutela e Valorizzazione la particella 969 del foglio 143 ricade per il 9,4% in ZONA B1 - Trasformabilità mirata e ricade per il 90,6% in zona C1 - Trasformazione condizionata. Secondo le norme del Piano Territoriale Provinciale la particella 969 del foglio 143 ricade per l'8,5% in zona Art.5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico e Art.6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 1.200,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 4/2020 - --- OMISSIS ---**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Notaresco (TE) - S.S. 150 - Pianura Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1292, Sub. 32, Categoria C6, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1292, Qualità Ente urbano, Graffato no	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Notaresco (TE), lungo la strada statale 150, località Pianura Vomano in prossimità del bivio per Guardia Vomano. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Notaresco (TE) al foglio 29, particella 1292 subalterno 32 ed ha una superficie catastale di 12 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 696, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 143, Part. 696, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 2 ed ha una superficie catastale di 14 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 696, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 143, Part. 696, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 9 ed ha una superficie catastale di 15 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 696, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 143, Part. 696, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 10 ed ha una superficie catastale di 15 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 5 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 696, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 143, Part. 696, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 11 ed ha una superficie catastale di 15 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200,00**

<b>Bene N° 6 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Frazione Villa Vomano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 696, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 143, Part. 696, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su posto auto scoperto individuato nell'area esterna di un fabbricato a carattere condominiale ubicato nel Comune di Teramo (TE), frazione Villa Vomano lungo la S.P. 19f in prossimità del bivio per Sardinara. L'immobile è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 143, particella 696 subalterno 12 ed ha una superficie catastale di 15 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A NOTARESCO (TE) - S.S. 150 - PIANURA VOMANO**

---

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE VILLA VOMANO**

---

**Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 24/02/2020

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1970

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---Contro ---

Omissis ---