

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gramenzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	18
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	18
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	18
Titolarità.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	18
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	19
Confini.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	19
Consistenza.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	21
Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	22
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	22
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	22
Patti .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	23
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	24
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	24
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	24
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	29
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	30
Lotto 3.....	31
Descrizione.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	32
Completezza documentazione ex art. 567 .....	32

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	33
Titolarità .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	33
Confini .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	34
Consistenza .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	37
Dati Catastali .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	38
Precisazioni .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	39
Patti .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T .....	40
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3 .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	41

<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	47
Normativa urbanistica.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	48
Regolarità edilizia.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5 .....	49
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T.....	50
Lotto 4.....	51
Descrizione.....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	52
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T.....	52
Completezza documentazione ex art. 567 .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	53
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T.....	53
Titolarità .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	53
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	53
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T.....	54
Confini.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	54
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	54
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T.....	54

Consistenza.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	55
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	55
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	55
Cronistoria Dati Catastali .....	56
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	56
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	56
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	57
Dati Catastali .....	57
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	57
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	58
Precisazioni.....	58
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	58
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	59
Patti.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	59
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	59
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	59
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	60
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	61
Stato di occupazione .....	61
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	61
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	61
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	61
Provenienze Ventennali.....	61
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	61
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	62
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	66
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	66
Normativa urbanistica.....	67
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	67

<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	67
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	67
Regolarità edilizia.....	67
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	67
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	68
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1 .....	68
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1 .....	69
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T .....	69
Lotto 5.....	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567 .....	71
Titolarità .....	71
Confini.....	71
Consistenza .....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	72
Dati Catastali .....	72
Precisazioni.....	73
Patti .....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione .....	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	76
Regolarità edilizia.....	76
Vincoli od oneri condominiali .....	77
Stima / Formazione lotti .....	78
<b>Lotto 1</b> .....	78
<b>Lotto 2</b> .....	79
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	81
<b>Lotto 5</b> .....	82

All'udienza del 24/09/2021, il sottoscritto Ing. Gramenzi Antonio, con studio in via Nazionale 92 Castelnuovo Vomano, 64020 Castellalto (TE), PEC antonio.gramenzi@ingte.it, telefono 0861 1856632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio professionale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Duca D'Aosta 45, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Raffaele Paolucci 7-9-11, piano S1-2



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio professionale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Duca D'Aosta 45, piano 1

## DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di studio professionale ubicato nel Comune di Alba Adriatica in via Duca D'Aosta 45, al piano primo di un fabbricato commerciale di maggiore consistenza denominato "La Piramide". L'unità immobiliare ha accesso da galleria condominiale ed è composta da: reception, sala d'aspetto, spogliatoio, disimpegno, bagno, antibagno, locale tecnico, studio professionale e sala sterilizzazione. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 4, p.lla 2905, sub 63, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 85 mq, rendita 1.626,84 euro.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

## CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, galleria condominiale sub 58 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	74,30 mq	84,70 mq	1,00	84,70 mq	4,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 2905, Sub. 49 Categoria C1 Cl.1, Cons. 74 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.597,50 Piano 1
Dal 22/03/2017 al 23/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 2905, Sub. 49 Categoria C1 Cl.1, Cons. 74 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.597,50 Piano 1
Dal 23/11/2017 al 22/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 2905, Sub. 61 Categoria C3 Cl.3, Cons. 74 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 263,70 Piano 1
Dal 22/11/2019 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 2905, Sub. 63 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.626,84 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2905	63		A10	1	6 vani	85 mq	1626,84 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto risultano le seguenti difformità:

- Parete nel locale spogliatoio, non riscontrata;
- Lavabo e vaso presenti nel locale spogliatoio;
- Separazione tra i locali bagno e antibagno mediante porta a soffietto aperta superiormente fino al soffitto.

### PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

### PATTI

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 02/08/1999 a rogito Notaio Ciampini Biagio, repertorio n. 166985/23772, trascritto a Teramo in data 05/08/1999, R.G. 9947, R.P. 6229;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna 3,0 m circa con controsoffitto.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura e in cartongesso con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
- Porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Porte interne in legno e in PVC.
- Bagno con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso e lavabo installato nel locale antibagno.
- Spogliatoio con vaso e lavabo.
- Impianto termico autonomo con pompa di calore aria/aria ad alimentazione elettrica.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamatrice e ausiliari sottotraccia e in controsoffitto, con quadro elettrico di zona.
- Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato commerciale di maggiore consistenza denominato "La Piramide", che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a depositi e parcheggi e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con copertura piana sormontata da lucernari di cui uno a forma piramidale realizzato con tralicci in acciaio e telaio portavetri in alluminio preverniciato e altri quattro a forma prismatica realizzati con profilati in alluminio e vetro.
- Spazi condominiali costituiti da scale interne, ascensore, scala mobile, scala antincendio, gallerie, locali contatori, locali motori e bagni.
- Porte d'ingresso scorrevoli ad apertura elettrica automatica in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in base a contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 16/05/2020 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 19/05/2020, numero 726, serie 3T, della durata di anni sei con possibilità di rinnovo, dal 16/05/2020 al 15/05/2026, canone di locazione annuo euro 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00 entro il giorno 15 di ogni mese. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1999 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	02/08/1999	166985	23772
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	05/08/1999	9947	6229
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Giulianova	18/08/1999	2042		
Dal 22/03/2017 al 22/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808	
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà

ASTE GIUDIZIARIE  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE

### **Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

ASTE GIUDIZIARIE

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Alba Adriatica per il 100% in zona "C1 - Interventi di nuovo impianto urbano", regolata dagli artt. 26-27-28-29 N.T.A.

ASTE GIUDIZIARIE

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Alba Adriatica, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 60 del 03/04/1996;
- Concessione edilizia in variante n. 352 del 09/12/1996;
- Concessione edilizia in variante n. 256 del 08/10/1997;
- Attestato di agibilità del 15/12/1997 relativo alla domanda prot. n. 015070 del 30/10/1997;
- Concessione edilizia n. 47 del 31/05/1999;
- Autorizzazione di agibilità del 14/03/2001 relativa alla domanda prot. n. 12835 del 23/06/1999;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 456/17 del 08/11/2017;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 481/17 del 27/11/2017;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 474/19 del 18/11/2019;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 509/19 del 19/12/2019.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente, in quanto risultano le seguenti difformità:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE  
15 di 83

- Parete nel locale spogliatoio, non riscontrata;
- Lavabo e vaso presenti nel locale spogliatoio;
- Separazione tra i locali bagno e antibagno mediante porta a soffietto aperta superiormente fino al soffitto.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Ciampini Biagio del 05/03/1998, repertorio n. 150909/20531, registrato a Teramo in data 25/03/1998 al n. 724, trascritto a Teramo in data 23/03/1998, R.G. 3073, R.P. 2274.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T

#### DESCRIZIONE

---

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno, disimpegno, wc, camera e due balconi. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita 325,37 euro. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

##### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 43, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 41,63 euro.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

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

##### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala condominiale sub 49 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: spazi condominiali sub 1 BCNC a più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

### **CONSISTENZA**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,60 mq	49,10 mq	1,00	49,10 mq	3,00 m	1
Balconi	9,40 mq	10,60 mq	0,30	3,18 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 10/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 325,37 Piano 1

Dal 10/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 325,37 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 10/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 41,63 Piano T
Dal 10/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 41,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 65 mq Rendita € 41,63 Piano T
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 41,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1655	7	1	A2	2	3 vani	52 mq	325,37 €	1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto risultano pareti di separazione con altre proprietà su ciascuno dei due balconi, non riportate.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1655	43	1	C6	1	13 mq	13 mq	41,63 €	T		

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte

## PATTI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 10/04/2014 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 8311/5983, trascritto a Teramo in data 11/04/2014, R.G. 4057, R.P. 3017;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 10/04/2014 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 8311/5983, trascritto a Teramo in data 11/04/2014, R.G. 4057, R.P. 3017;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

- Altezza interna 3,0 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Due balconi con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e parapetti in muratura con corrimano metallici.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
- Porta d'ingresso blindata.
- Porte interne in legno.
- Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.
- Wc con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzomotrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.
- Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su sei piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo e vetro, ascensore dal piano terra al piano quarto, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, e ascensore da verificare ed

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

- Ubicazione su area scoperta recintata di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza, con accesso carrabile mediante cancello automatico.
- Pavimentazione in calcestruzzo industriale e grigliato drenante.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

L'immobile non coincide con la residenza dei debitori esegutati e risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in base a contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/05/2018 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 08/05/2018, numero 1060, serie 3T, della durata di anni quattro con possibilità di rinnovo, dal 10/05/2018 al 09/05/2022, canone di locazione annuo euro 4.200,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 350,00, oltre ad euro 20,00 di condominio, entro il giorno 10 di ogni mese, avente per oggetto gli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 7-43. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in base a contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/05/2018 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 08/05/2018, numero 1060, serie 3T, della durata di anni quattro con possibilità di rinnovo, dal 10/05/2018 al 09/05/2022, canone di locazione annuo euro 4.200,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 350,00, oltre ad euro 20,00 di condominio, entro il giorno 10 di ogni mese, avente per oggetto gli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 7-43. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1990 al 10/04/2014	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	15/12/1990	155237	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	15/01/1991	680	594
Dal 10/04/2014 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	10/04/2014	8311	5983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	11/04/2014	4057	3017
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	11/04/2014	2070			
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808			
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	[REDACTED]	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

ASTE GIUDIZIARIE®		Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642	
-------------------	--	------------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 15/12/1990 al 10/04/2014	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	15/12/1990	155237		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	15/01/1991	680	594		
Dal 10/04/2014 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Lauro Roberto	10/04/2014	8311	5983	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	11/04/2014	4057	3017
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	Ufficio del Registro di Giulianova	11/04/2014	2070			
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	

		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808	
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Comprensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Comprensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 016/08 del 04/01/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 246/09 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. D025/10 del 21/01/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D276/10 del 09/07/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D338/10 del 08/09/2010;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 090/11 del 26/09/2011.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente, in quanto risultano pareti di separazione con altre proprietà su ciascuno dei due balconi, non riportate.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 016/08 del 04/01/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 246/09 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. D025/10 del 21/01/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D276/10 del 09/07/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D338/10 del 08/09/2010;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 090/11 del 26/09/2011.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Genua Nicola del 31/01/2011, repertorio n. 16697/4472, registrato a Giulianova in data 09/02/2011 al n. 1203, trascritto a Teramo in data 10/02/2011, R.G. 2134, R.P. 1228.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Genua Nicola del 31/01/2011, repertorio n. 16697/4472, registrato a Giulianova in data 09/02/2011 al n. 1203, trascritto a Teramo in data 10/02/2011, R.G. 2134, R.P. 1228.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno, cucina, due wc, due camere, ripostiglio e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 14, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita 542,28 euro. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fondaco ubicato nel Comune di Giulianova in via Galilei Galileo n. 343, al piano quinto di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 23, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita 38,84 euro.

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

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 37, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 48,03 euro.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

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

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

---

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

---

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

---

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

## CONFINI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala condominiale sub 49 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

### BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, disimpegno condominiale sub 49 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: spazi condominiali sub 1 BCNC a più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,40 mq	89,30 mq	1,00	89,30 mq	3,00 m	3
Balconi	14,30 mq	15,90 mq	0,30	4,77 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	8,40 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	1,90 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

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.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 19/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano 3

Dal 19/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 542,28 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 542,28 Piano 3
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 542,28 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 48,55 Piano 5
Dal 26/07/2011 al 19/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 38,84 Piano 5
Dal 19/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 38,84 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,84 Piano 5
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3, Part. 1655, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,84 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 19/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T
Dal 19/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1655, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1655	14	1	A2	2	5 vani	94 mq	542,28 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente, in quanto risultano pareti di separazione con altre proprietà su ciascuno dei due balconi, non riportate.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1655	23	1	C2	1	8 mq	9 mq	38,84 €	5		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1655	37	1	C6	1	15 mq		48,03 €	T		

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO  
T**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**PATTI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343,  
PIANO 3**

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 19/12/2011 a rogito Notaio Genua Nicola, repertorio n. 17228/4789, trascritto a Teramo in data 13/01/2012, R.G. 736, R.P. 611;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

**BENE N° 4 - CANTINA UBIcata A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 19/12/2011 a rogito Notaio Genua Nicola, repertorio n. 17228/4789, trascritto a Teramo in data 13/01/2012, R.G. 736, R.P. 611;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO  
T**

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 19/12/2011 a rogito Notaio Genua Nicola, repertorio n. 17228/4789, trascritto a Teramo in data 13/01/2012, R.G. 736, R.P. 611;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343,  
PIANO 3**

- Altezza interna 3,0 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Balcone con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e parapetti in muratura con corrimano metallici.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
- Porta d'ingresso blindata.
- Porte interne in legno.
- Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.

- Due wc con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzamatrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.
- Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su sei piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo e vetro, ascensore dal piano terra al piano quarto, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

- Altezza interna variabile da 2,25 m circa a 0,80 m circa.
- Strutture interne verticali con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica.
- Porta d'ingresso in metallo con aerazione permanente sovrastante.
- Stato di conservazione generale buono.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su sei piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo e vetro, ascensore dal piano terra al piano quarto, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

- Ubicazione su area scoperta recintata di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza, con accesso carrabile mediante cancello automatico.
- Pavimentazione in calcestruzzo industriale e grigliato drenante.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

L'immobile non coincide con la residenza dei debitori esecutati e risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in base a contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 16/04/2012 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 16/04/2012, numero 1146, serie 3, della durata di anni quattro con possibilità di rinnovo, dal 01/05/2012 al 30/04/2016, canone di locazione annuo euro 6.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 entro il giorno 10 di ogni mese, avente per oggetto gli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova

al foglio 3, p.lla 1655, sub 14-37. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

L'immobile risulta occupato da terzi. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in base a contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 16/04/2012 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 16/04/2012, numero 1146, serie 3, della durata di anni quattro con possibilità di rinnovo, dal 01/05/2012 al 30/04/2016, canone di locazione annuo euro 6.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 entro il giorno 10 di ogni mese, avente per oggetto gli immobili riportati nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 14-37.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1990 al 19/12/2011	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	15/12/1990	155237	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	15/01/1991	680	594
Dal 19/12/2011 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Genua Nicola	19/12/2011	17228	4789
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	13/01/2012	736	611
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Ufficio del Registro di Giulianova	12/01/2012	257	
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808			
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 15/12/1990 al 19/12/2011	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	15/12/1990	155237		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	15/01/1991	680	594		
Dal 19/12/2011 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Genua Nicola	19/12/2011	17228	4789	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	13/01/2012	736	611
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
			Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808			
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087	
		<b>Trascrizione</b>				

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1990 al 19/12/2011	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zaffagnini Gian Carlo	15/12/1990	155237	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	15/01/1991	680	594	
Dal 19/12/2011 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Genua Nicola	19/12/2011	17228	4789
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	13/01/2012	736	611	
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808			
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Oneri di cancellazione***

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/09/2021

Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 22/04/2014

Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 13.484.469,48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/09/2021

Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Compensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Compensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Compensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 016/08 del 04/01/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 246/09 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. D025/10 del 21/01/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D276/10 del 09/07/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D338/10 del 08/09/2010;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 090/11 del 26/09/2011.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente, in quanto risultano pareti di separazione con altre proprietà su ciascuno dei due balconi, non riportate.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, al ripristino della regolarità edilizia. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

**BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 016/08 del 04/01/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 246/09 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. D025/10 del 21/01/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D276/10 del 09/07/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D338/10 del 08/09/2010;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 090/11 del 26/09/2011.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, alla esecuzione delle verifiche e delle eventuali opere necessarie al rilascio della documentazione tecnica mancante. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO T**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 016/08 del 04/01/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 246/09 del 18/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. D025/10 del 21/01/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D276/10 del 09/07/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. D338/10 del 08/09/2010;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 090/11 del 26/09/2011.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Genua Nicola del 31/01/2011, repertorio n. 16697/4472, registrato a Giulianova in data 09/02/2011 al n. 1203, trascritto a Teramo in data 10/02/2011, R.G. 2134, R.P. 1228.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO 5**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Genua Nicola del 31/01/2011, repertorio n. 16697/4472, registrato a Giulianova in data 09/02/2011 al n. 1203, trascritto a Teramo

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA GALILEO GALILEI 343, PIANO  
T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Genua Nicola del 31/01/2011, repertorio n. 16697/4472, registrato a Giulianova in data 09/02/2011 al n. 1203, trascritto a Teramo in data 10/02/2011, R.G. 2134, R.P. 1228.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, wc, anti wc, disimpegno, bagno, camera, locale pluriuso e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 93 mq, rendita 759,19 euro.

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

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di garage ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 40, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 60,32 euro.

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

### **BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di posto auto coperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 60, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 44,83 euro.

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

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

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

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 25/08/1991 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il

25/08/1991 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 25/08/1991 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

**CONFINI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

L'appartamento ubicato al piano primo confina catastalmente in giro con: vano scala condominiale sub 71 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.  
Il fondaco ubicato al piano interrato confina catastalmente in giro con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a più lati, camminamento condominiale sub 71 BCNC, salvo altri e/o variati.

**BENE N° 8 - GARAGE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: camminamento condominiale sub 71 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, camminamento carrabile sub 68 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

L'unità immobiliare confina catastalmente in giro con: cantatori ENEL sub 73 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte esterna sub 72 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,20 mq	81,60 mq	1,00	81,60 mq	2,70 m	1
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Balconi (S > 25 mq)	18,30 mq	20,10 mq	0,10	2,01 mq	0,00 m	1
Fondaco	6,90 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

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>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 759,19 Piano S1-1
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 759,19 Piano S1-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 60,32 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 60,32 Piano S1

Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 60,32 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 44,83 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,83 Piano T
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 610, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 44,83 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	610	2	1	A2	2	7 vani	93 mq	759,19 €	S1-1		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	610	40	1	C6	2	16 mq	17 mq	60,32 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	610	60	1	C6	1	14 mq	14 mq	44,83 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte

integrante e sostanziale della perizia di stima.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

**PATTI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 22/06/2006 a rogito Notaio Campitelli Franco, repertorio n. 24898/4356, trascritto a Teramo in data 10/07/2006, R.G. 12924, R.P. 7615;
- Atto di vitalizio assistenziale del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10853/7948, trascritto a Teramo in data 07/04/2017, R.G. 4396, R.P. 2895.

**BENE N° 8 - GARAGE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 22/06/2006 a rogito Notaio Campitelli Franco, repertorio n. 24898/4356, trascritto a Teramo in data 10/07/2006, R.G. 12924, R.P. 7615;
- Atto di vitalizio assistenziale del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10853/7948, trascritto a Teramo in data 07/04/2017, R.G. 4396, R.P. 2895.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 22/06/2006 a rogito Notaio Campitelli Franco, repertorio n. 24898/4356, trascritto a Teramo in data 10/07/2006, R.G. 12924, R.P. 7615;
- Atto di vitalizio assistenziale del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10853/7948, trascritto a Teramo in data 07/04/2017, R.G. 4396, R.P. 2895.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

---

*Appartamento*

- Altezza interna 2,70 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Balcone con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e parapetti in muratura con corrimano metallici.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno sui locali cucina e wc;

- pavimentazione in parquet con battiscopa in legno su tutti gli altri locali.
- Infissi esterni in metallo, con vetro doppio.
  - Porta d'ingresso blindata.
  - Porte interne in legno.
  - Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.
  - Wc con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e doccia.
  - Bagno con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e doccia.
  - Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
  - Impianto elettrico di illuminazione, forzamatrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.
  - Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

#### *Fondaco*

- Altezza interna 2,40 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con tinteggiatura.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica.
- Porta d'ingresso in metallo con aerazione permanente sovrastante.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamatrice a vista.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo, ascensore dal piano terra al piano secondo, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

- Altezza interna 2,40 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica.
- Porta su spazi comuni interni in metallo con aerazione permanente sovrastante.
- Porta su spazi comuni esterni in metallo basculante.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamatrice a vista.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo, ascensore dal piano terra al piano secondo, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

- Ubicazione su area coperta recintata di pertinenza di un fabbricato di maggiore consistenza, con accesso carrabile mediante cancello automatico.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

L'immobile coincide con la residenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e risulta da queste occupato. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

L'immobile risulta libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	<b>Sentenza per divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	17/06/2003	466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	05/12/2003	19943	13209	
Dal 24/06/2004 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	24/06/2004	9199	1621
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	25/06/2004	11649	7975
Dal 10/07/2006 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/06/2006	24898	4356
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/07/2006	12924	7615
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Vitalizio assistenziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10853	7948
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/04/2017	4396	2895
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Giulianova	07/04/2017	2069			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/06/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	<b>Sentenza per divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	17/06/2003	466	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	05/12/2003	19943	13209
Dal 24/06/2004 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	24/06/2004	9199	1621
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	25/06/2004	11649	7975
Dal 10/07/2006 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/06/2006	24898	4356
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/07/2006	12924	7615
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Vitalizio assistenziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10853	7948
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/04/2017	4396	2895
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	07/04/2017	2069	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2003 al 24/06/2004	**** Omissis ****	<b>Sentenza per divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Teramo	17/06/2003	466	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	05/12/2003	19943	13209	
Dal 24/06/2004 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	24/06/2004	9199	1621
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	25/06/2004	11649	7975	
Dal 10/07/2006 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Campitelli Franco	22/06/2006	24898	4356
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	10/07/2006	12924	7615	
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Vitalizio assistenziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10853	7948
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	07/04/2017	4396	2895	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	07/04/2017	2069	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Oneri di cancellazione*

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai

pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Isrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 14/09/2021  
Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Isrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 22/04/2014  
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
Importo: € 13.484.469,48

**Trascrizioni****• Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/09/2021

Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Comprensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Comprensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova per il 100% in zona "CMP - Comprensorio e/o comparto di tipo 1", regolata dall'art. 3.3.1 N.T.A.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 12296/04 del 14/09/2004;

- Permesso di costruire in variante n. 171/05 del 09/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 420/05 del 11/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 143/06 del 24/04/2006;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 058/06 del 27/09/2006.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 12296/04 del 14/09/2004;
- Permesso di costruire in variante n. 171/05 del 09/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 420/05 del 11/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 143/06 del 24/04/2006;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 058/06 del 27/09/2006.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

L'aggiudicatario dovrà procedere, con oneri economici a proprio carico, alla esecuzione delle verifiche e delle eventuali opere necessarie al rilascio della documentazione tecnica mancante. I costi necessari ad ottemperare quanto sopra descritto, quantificati in maniera approssimativa, saranno opportunamente considerati nel valore di stima dell'immobile.

### **BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Giulianova, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 12296/04 del 14/09/2004;
- Permesso di costruire in variante n. 171/05 del 09/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 420/05 del 11/11/2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 143/06 del 24/04/2006;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 058/06 del 27/09/2006.

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1-1**



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



**BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA IPPOLITO NIEVO 36/A, PIANO T**

---



Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.





LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Raffaele Paolucci 7-9-11, piano S1-2

## DESCRIZIONE

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Tortoreto in via Raffaele Paolucci 7-9-11, al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso garage al piano interrato. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno/cucina, bagno, due camere e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al foglio 26, p.lla 2574, sub 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 395,09 euro.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno contratto matrimonio il 17/06/2006 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; risulta inoltre la seguente annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

## CONFINI

L'appartamento ubicato al piano secondo confina catastalmente in giro con: vano scala condominiale sub 2 BCNC, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

Il garage ubicato al piano interrato confina catastalmente in giro con: spazio di manovra condominiale sub 2 BCNC a più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,40 mq	53,90 mq	1,00	53,90 mq	2,70 m	2
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Balconi (S > 25 mq)	9,80 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	2
Garage	13,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di stima fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 allegato C e al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 2574, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano S1-2
Dal 08/01/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 2574, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano S1-2
Dal 09/11/2015 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 2574, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano S1-2
Dal 22/03/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 2574, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 395,09 Piano S1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

## Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2574	31	1	A2	2	4,5 vani	65 mq	395,09 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici del debitore esecutato e i dati specificati nell'atto di pignoramento.

La stima è stata effettuata a corpo e non a misura, gli allegati del presente elaborato peritale sono parte integrante e sostanziale della perizia di stima.

### PATTI

Si rimanda ai seguenti atti di provenienza dell'immobile in oggetto:

- Atto di compravendita del 08/01/2003 a rogito Notaio D'Ambrosio Massimo, repertorio n. 64780/9171, trascritto a Teramo in data 21/01/2003, R.G. 1154, R.P. 880;
- Atto di costituzione di "trust" del 22/03/2017 a rogito Notaio Lauro Roberto, repertorio n. 10852/7947, trascritto a Teramo in data 29/03/2017, R.G. 3825, R.P. 2522.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### Appartamento

- Altezza interna 2,70 m circa.
- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Balcone con pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica e parapetti in muratura.
- Pavimentazione interna e battiscopa in piastrelle di ceramica.
- Infissi esterni in legno, con vetro doppio e avvolgibili in PVC.
- Porta d'ingresso blindata.
- Porte interne in legno.
- Cucina con allaccio gas metano per fuochi e allaccio idrico sanitario per lavello.
- Bagno con parziale rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, vaso, bidet, lavabo e doccia.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, composto da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori.
- Impianto elettrico di illuminazione, forzomotrice e ausiliari sottotraccia con quadro elettrico di zona.
- Stato di conservazione generale buono, impianti tecnologici da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

#### Garage

- Altezza interna 2,30 m circa.

- Strutture interne verticali e orizzontali in muratura con intonaco e tinteggiatura.
- Pavimentazione interna in calcestruzzo.
- Due porte basculanti verso spazi comuni interni, di cui una attestante su area serbatoi idrici.
- Impianto elettrico di illuminazione e forzamatrice a vista.
- Stato di conservazione generale discreto, impianto elettrico da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio con intonaco e tinteggiatura.
- Copertura a falde in muratura.
- Vano scala condominiale con pavimentazione e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo, ascensore dal piano terra al piano terzo, porta d'ingresso in metallo e vetro.
- Stato di conservazione generale buono, impianto elettrico, idrico e ascensore da verificare ed eventualmente adeguare alle normative vigenti.



## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile non coincide con la residenza dei debitori eseguiti e risulta occupato da Mataloni Edelmiro, nato a Tortoreto (TE) il 22/12/1943, codice fiscale: MTLDMR43T22L307R, in base a contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/02/2011 con Scibilia Isolina, nata a Gioia Tauro (RC) il 09/01/1963, codice fiscale: SCBSLN63A49E041Y, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Giulianova in data 14/02/2011, numero 556, serie 3, della durata di anni quattro con possibilità di rinnovo, dal 01/02/2011 al 31/01/2015, canone di locazione annuo euro 4.560,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 380,00 entro il giorno 5 di ogni mese, avente per oggetto l'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al foglio 26, p.lla 2574, sub 31. All'interno sono presenti beni mobili di vario genere.



## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2000 al 08/01/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciampini Biagio	07/05/2000	175124	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	11/05/2000	5801	3787	
Dal 08/01/2003 al 22/03/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio D'Ambrosio Massimo	08/01/2003	64780	9171
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	21/01/2003	1154	880
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	27/01/2003	349	
Dal 22/03/2017 al 20/06/2017	**** Omissis ****	<b>Costituzione di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	22/03/2017	10852	7947
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	29/03/2017	3825	2522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	28/03/2017	1808	
Dal 20/06/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>Modifica dei beneficiari di "trust"</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lauro Roberto	20/06/2017	11043	8087
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	23/06/2017	7832	1628
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Giulianova	20/06/2017	3642	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 21/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 22/04/2014

Reg. gen. 4383 - Reg. part. 515

Quota: 1/1 della piena proprietà

Importo: € 13.484.469,48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 14/09/2021

Reg. gen. 14373 - Reg. part. 10622

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà effettuata dalla procedura, a cura del professionista delegato, ma a spese dell'acquirente, con l'ordinanza autorizzativa alla vendita, anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto in zona "B1a - Insediamenti intensivi ordinari", regolata dagli articoli contenuti al capo III N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da un accesso agli atti eseguito presso il Comune di Tortoreto, risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 66/00 del 15/05/2000;
- Autorizzazione edilizia n. 122/2000 del 09/01/2001
- Concessione edilizia n. 43/01 del 30/03/2001;

- 
- 
- Autorizzazione edilizia n. 28/2001 del 07/07/2001
  - Concessione edilizia n. 81/01 del 11/06/2001;
  - Denuncia di inizio attività n. 53/2001 del 03/10/2001
  - Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 46/01 del 26/11/2001.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
  - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- 

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati allegati al titolo edilizio più recente.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto indicato dall'amministratore di condominio, risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Regolamento di condominio depositato con verbale a rogito Notaio Ciampini Biagio del 26/11/2001, repertorio n. 191327/29562, registrato a Teramo in data 14/12/2001 al n. 3343, trascritto a Teramo in data 20/12/2001, R.G. 16497, R.P. 11336.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio professionale ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Duca D'Aosta 45, piano 1 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di studio professionale ubicato nel Comune di Alba Adriatica in via Duca D'Aosta 45, al piano primo di un fabbricato commerciale di maggiore consistenza denominato "La Piramide". L'unità immobiliare ha accesso da galleria condominiale ed è composta da: reception, sala d'aspetto, spogliatoio, disimpegno, bagno, antibagno, locale tecnico, studio professionale e sala sterilizzazione. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 4, p.lla 2905, sub 63, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 85 mq, rendita 1.626,84 euro.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 135.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio professionale Alba Adriatica (TE) - Via Duca D'Aosta 45, piano 1	84,70 mq	1.600,00 €/mq	€ 135.520,00	100,00%	€ 135.520,00
				Valore di stima:	€ 135.520,00

Valore di stima: € 135.520,00

**Deprezzamento:** 10% circa

**Valore finale di stima: € 122.000,00**

Il valore in procedura del lotto 1 risulta pari ad euro 122.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno, disimpegno, wc, camera e due balconi. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq, rendita 325,37 euro.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.420,00
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T  
Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 43, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 41,63 euro.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 1	52,28 mq	1.500,00 €/mq	€ 78.420,00	100,00%	€ 78.420,00
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T	13,00 mq	320,00 €/mq	€ 4.160,00	100,00%	€ 4.160,00
Valore di stima:					€ 82.580,00

Valore di stima: € 82.580,00

**Deprezzamento:** 10% circa**Valore finale di stima: € 74.000,00**

Il valore in procedura del lotto 2 risulta pari ad euro 74.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno, cucina, due wc, due camere, ripostiglio e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 14, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita 542,28 euro.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 141.105,00
- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fondaco ubicato nel Comune di Giulianova in via Galilei Galileo n. 343, al piano quinto di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 23, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita 38,84 euro.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.375,00
- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano T  
 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di posto auto scoperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Galileo Galilei 343, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 3, p.lla 1655, sub 37, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 48,03 euro.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 3	94,07 mq	1.500,00 €/mq	€ 141.105,00	100,00%	€ 141.105,00
<b>Bene N° 4</b> - Cantina Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei 343, piano 5	2,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 3.375,00	100,00%	€ 3.375,00
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Giulianova (TE) - Via	15,00 mq	320,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00

Galileo Galilei 343, piano T				
Valore di stima:				€ 149.280,00

Valore di stima: € 149.280,00

**Deprezzamento:** 10% circa

**Valore finale di stima: € 134.000,00**

Il valore in procedura del lotto 3 risulta pari ad euro 134.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

#### **LOTTO 4**

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di appartamento ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso fondaco al piano interrato. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, wc, anti wc, disimpegno, bagno, camera, locale pluriuso e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 93 mq, rendita 759,19 euro.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con riserva del diritto di abitazione vitalizio (1/2)  
Valore di stima del bene: € 125.671,50
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di garage ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 40, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 60,32 euro.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con riserva del diritto di abitazione vitalizio (1/2)  
Valore di stima del bene: € 11.551,50
- Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T  
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 con riserva del diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 di posto auto coperto ubicato nel Comune di Giulianova in via Ippolito Nievo 36/A, al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di

Giulianova al foglio 8, p.lla 610, sub 60, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 44,83 euro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con riserva del diritto di abitazione vitalizio (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1-1	93,09 mq	1.500,00 €/mq	€ 139.635,00	90,00%	€ 125.671,50
<b>Bene N° 8</b> - Garage Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano S1	17,00 mq	755,00 €/mq	€ 12.835,00	90,00%	€ 11.551,50
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto Giulianova (TE) - Via Ippolito Nievo 36/A, piano T	14,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.300,00	90,00%	€ 5.670,00
Valore di stima:					€ 142.893,00

Valore di stima: € 142.893,00

**Deprezzamento:** 10% circa

**Valore finale di stima: € 129.000,00**

Il valore in procedura del lotto 4 risulta pari ad euro 129.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

## LOTTO 5

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Raffaele Paolucci 7-9-11, piano S1-2 Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Tortoreto in via Raffaele Paolucci 7-9-11, al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, con annesso garage al piano interrato. L'unità immobiliare ha accesso da vano scala condominiale ed è composta da: soggiorno/cucina, bagno, due camere e balcone. L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al foglio 26, p.lla 2574, sub 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 395,09 euro. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.434,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Tortoreto (TE) - Via Raffaele Paolucci 7- 9-11, piano S1-2	66,27 mq	1.425,00 €/mq	€ 94.434,75	100,00%	€ 94.434,75
Valore di stima:					€ 94.434,75

Valore di stima: € 94.434,75

**Deprezzamento:** 10% circa

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

Il valore in procedura del lotto 5 risulta pari ad euro 85.000,00, in considerazione di un congruo abbattimento del valore di stima imputabile alla mancanza di garanzia per vizi, alle modalità di pagamento, agli oneri a carico dell'acquirente e ad ogni ulteriore fattore incidente nella procedura esecutiva.

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

Castellalto, li 11/01/2022