

---

## TRIBUNALE DI TERAMO

---

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – R.G. n. 6/2026

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Curatore: Dott. Nicola D'Eugenio

\*\*\*\*\*

Perizia dello stimatore Geom. Gianfranco Giuliani

Teramo, 3 giugno 2026

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 2 -</b> Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n.8, piano ottavo .....	4
Lotto 2 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 3 .....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Regolarità edilizia.....	15

Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 2</b> .....	16
<b>Lotto 3</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
Schema riassuntivo Procedura 6/2026.....	20
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.400,00</b> .....	20
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.0000,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21
<b>Bene n° 2</b> - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra .....	21
<b>Bene n° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n.8, piano Ottavo .....	21



In data 19/01/2026, il sottoscritto Geom. Gianfranco Giuliani, con studio in Contrada Castrognò, 1 - 64100 - Teramo (TE), email giulianigianfranco63@gmail.com, PEC gianfranco.giuliani1@geopec.it, Tel. 329 0512983, veniva nominato stimatore.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto n. 2** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.858161, 13.926212)
- **Lotto n. 3** - Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n. 8, piano Ottavo, interno 115, (Coord. Geografiche: 43.41631169474789, 13.665194836899724)

## DESCRIZIONE

### **LOTTO N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA - LUNGOMARE ITALIA N. 4/C, PIANO TERRA**

Locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra, attualmente adibito a studio professionale, costituito da locale e da un bagno, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residence Aquarius" sito in Martinsicuro in località Villa Rosa, lungomare Italia n. 4/c

La vendita del bene è soggetta IVA oltre imposta di registro come per legge.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO RECANATI (MC) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.8, PIANO OTTAVO**

Appartamento di civile abitazione al piano ottavo della scala B, interno 115, facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" sito a Porto Recanati (MC) alla Via Salvo D'Acquisto n.8.

La vendita del bene non è soggetta IVA ma a tassa di registro come per legge.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/04/2026.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a seguente debitore:

- [REDACTED]

64014 - Martinsicuro (TE)

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il locale confina con piscina condominiale a mezzo marciapiede, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	50,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	4,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

La superficie commerciale è stata determinata sulla base della consistenza lorda, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne.

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

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/05/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 79, Sub. 6 Categoria C1 Cl.1, Cons. mq. 50 Rendita € 1.022,58 Piano terra
Dal 13/05/2005 al 16/10/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 80, Sub. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. mq. 50 Rendita € 1.022,58 Piano terra
Dal 16/10/2007 al 31/05/2026		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 80, Sub. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. mq. 50 Superficie catastale 57 mq Rendita € 1.022,58 Piano Terra

## 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	80	6	1	C1	1	mq. 50	mq. 57 mq	1022,58 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale in quanto sono stati realizzati dei divisori in cartongesso non riportati nella planimetria catastale.

Le eventuali opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei titoli abilitativi rilasciati, a proprie cure e spese.

La stima dell'unità immobiliare è effettuata a corpo e non a misura.

La vendita degli immobili risulterebbe essere soggetta all'imposta IVA (trattasi di bene strumentale) e Tassa di Registro come per legge.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, ecc..

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è sufficiente.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Come per legge.

Non risultano agli atti vincoli o servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature perimetrali e tramezzature in laterizio, solai di interpiano e copertura in latero-cemento.

Le finiture sono in sufficiente stato di conservazione, di media qualità e non necessitano di imminenti interventi di ripristino o di manutenzione straordinaria.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/12/2024
- Scadenza contratto: 07/12/2028

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2005 al 16/10/2007		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ennio Vincenti	13/05/2005	147178	32070
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	24/05/2005	8058	4791
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/10/2007 al 31/05/2026		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio Bergamo	16/10/2007	709	581
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Teramo	19/10/2007	19219	12183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/03/2012  
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 420  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Condominio Residence La Foce  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.513,70  
Note: Domicilio ipotecario eletto alla Via Ravenna n. 17/21 Porto Sant'Elpidio.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12  
Iscritto a Teramo il 04/07/2012  
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1181  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 1.200.694,18  
A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.694,18
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 01/09/2021  
Reg. gen. 13866 - Reg. part. 1526  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 10.000,00  
A favore di CONDOMINIO RESIDENCE ACQUARIUS  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.944,31

### *Trascrizioni*

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Teramo il 22/01/2026  
Reg. gen. 835 - Reg. part. 625  
Quota: piena proprietà

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita in forza di Licenza Edilizia del 29/12/1971 rilasciata dal Comune di Martinsicuro.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 23/07/1975 dal Comune di Martinsicuro.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il negozio è dotato del certificato di prestazione energetica redatto del geom. [REDACTED] in data 25/02/2017 con codice identificativo n. 670470000094863, il quale attesta che l'immobile trasferito ricade in classe energetica "E" con prestazione energetica globale pari a 436.65 kWh/m2 annuo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo degli oneri condominiali è a carico dell'aggiudicatario per l'anno in corso e l'anno precedente.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n. 8, piano Ottavo, interno 115.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED]  
64014 - Martinsicuro (TE)

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina con corridoio condominiale, proprietà [REDACTED], salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,03 m	ottavo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1991 al 15/11/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 148, Sub. 383 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 382,18 Piano ottavo
Dal 15/11/2006 al 31/05/2026		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 148, Sub. 383 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.022,58 Piano Ottavo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	148	383		A3	3	vani 4	mq. 70 mq	382,18 €	Ottavo	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

La vendita degli immobili risulterebbe essere soggetta all'imposta di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto previsto negli atti di provenienza, ecc..

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è pessimo.

L'appartamento NON è abitabile in quanto non sono funzionanti gli impianti e non vi sono delle finestre. I pavimenti sono rotti. Si notano delle infiltrazioni alle pareti molto importanti. Mancano i servizi igienici, Necessita di un intervento totale di ripristino come si rileva nella allegata documentazione fotografica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano agli atti vincoli o servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione noto come Hotel House. L'edificio è stato costruito dopo la metà degli anni sessanta, dal 1967 al 1970. Sorge su un'area che confina a nord-est con via Salvo D'Acquisto, strada comunale, che si sviluppa parallela alla limitrofa SS 16, a sud-est con altro edificio ed i rimanenti lati con aree per lo più ad uso agricolo. La zona è facilmente accessibile dalla SS 16 e dista circa 10 minuti dal casello autostradale Loreto - Porto Recanati. A circa 500 mt verso nord vi è un'area sportiva mentre verso ovest si sviluppa l'area industriale e commerciale del Comune di Porto Recanati.

L'edificio ha un impianto planimetrico a croce e si sviluppa per diciassette piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è adibito a cantine e garage, il piano terra è per lo più destinato ad attività commerciali, mentre i sovrastanti piani sono destinati ad appartamenti (circa 480).

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati con muratura in laterizio da 30 cm e solai di piano in latero cemento. La copertura è piana. La finitura esterna dell'edificio è realizzata per lo più con intonaco di color mattone e con parti in cemento faccia a vista. Le ringhiere dei balconi di colore scuro sono tamponate da pannelli chiari. Gli infissi, porte e finestre, delle aree condominiali, atrio, scale, corridoi comuni, sono in alluminio di colore grigio chiaro, le finestre degli appartamenti sono in legno di colore bianco, completati da avvolgibili in plastica di colore grigio.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile, esternamente, è insufficiente. Gran parte delle parti in calcestruzzo ed in particolare le solette dei balconi hanno diverse aree ammalorate, gli infissi esterni delle aree comuni presentano vetri rotti, la manutenzione dei paramenti murari esterni è stata eseguita dai singoli condomini per cui risulta mantenuto in modo non uniforme; internamente non è eseguita alcuna manutenzione, il controsoffitto della zona di ingresso ha diversi elementi mancanti; gli intonaci interni e le scale sono in cattivo stato di conservazione.

*A tal proposito è stata disposta una ordinanza del Sindaco per interventi urgenti.*

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1991 al 15/11/2006		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Andrea Costantini	30/07/1991	35175		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Macerata	01/08/1991		6176	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/11/2006 al 31/05/2026		<b>atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Elio Bergamo	15/11/2006	113	92	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Macerata	06/12/2006	21637	13268	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 07/05/2010  
Reg. gen. 6967 - Reg. part. 1531  
Quota: piena proprietà

Importo: € 30.000,00

A favore di Condominio Residence La Foce  
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.513,70

Note: Domicilio ipotecario eletto alla Via Ravenna n. 17/21 Porto Sant'Elpidio.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12

Iscritto a Macerata il 29/06/2012

Reg. gen. 8535 - Reg. part. 1143

Quota: piena proprietà

Importo: € 1.200.694,18

A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.694,18

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 02/07/2012

Reg. gen. 8609 - Reg. part. 1161

Quota: piena proprietà

Importo: € 1.200.694,18

A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.694,18

Note: Rettifica all'iscrizione del 29/06/2012 al n. 1143 di formalità.

### Trascrizioni

- **Sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente ai sensi art 322 ter cp e art 321 cpp**

Trascritto a Macerata il 01/03/2017

Reg. gen. 2415 - Reg. part. 1667

Quota: piena proprietà

A favore di Erario dello Stato

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Macerata il 26/01/2026

Reg. gen. 1026 - Reg. part. 814

Quota: piena proprietà

A favore di Massa dei creditori della società INTER.CO. - società a responsabilità limitata

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Il complesso immobiliare risulta edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 574/67 per lavori di costruzione di fabbricato a 15 piani rilasciata il 26.01.1967;

Nulla osta per esecuzione lavori edili n.807/68 per lavori di variante a licenza n.574/67 rilasciata il 28.08.1968; autorizzazione di abitabilità n. 574/67 con agibilità del 10.09.1970.

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

- Non 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Condominio Hotel House ha fornito, alla data del 17/03/2026, il saldo degli oneri condominiali pari ad Euro 2.717,74.

L'importo degli oneri condominiali è a carico dell'aggiudicatario per l'anno in corso e l'anno precedente.

### **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 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra  
 Locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra, attualmente adibito a studio professionale, costituito da locale e da un bagno, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residence Aquarius" sito in Martinsicuro in località Villa Rosa, lungomare Italia n. 4/c  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 47.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra	56,00 mq	850,00 €/mq	€ 47.600,00	100,00%	€ 47.600,00
				Valore di stima:	€ 47.600,00

Valore di stima: € 47.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e situazione urbanistica	15,00	%

**Valore finale di stima: € 40.460,00**

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 40.400,00** (quarantamilaquattrocento/00)

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n.8, piano Ottavo, interno 115, appartamento di civile abitazione al piano ottavo della scala B facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" sito a Porto Recanati (MC) alla Via Salvo D'Acquisto n.8.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 148, Sub. 383, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.880,00  
*Il metodo di stima applicato è dato dalla situazione "particolare" in cui verso l'appartamento. Lo stesso NON è abitabile in quanto non è funzionante nessun impianto, inoltre non vi sono delle finestre e necessita di un intervento totale di ripristino come si rileva nella allegata documentazione fotografica.  
 Inoltre, il fabbricato denominato "Hotel House" è in pessime condizioni, ovvero di carenza di sicurezza e di*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n.8, piano Ottavo	66,00 mq	180,00 €/mq	€ 11.880,00	100,00%	€ 11.880,00
				Valore di stima:	€ 11.880,00

Valore di stima: € 11.880,00

Valore finale di stima: € 12.000,00 (dodicimila/00)

Allegati:

- Viste da Google Maps
- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

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

Teramo, li 03/06/2026

Il C.T.U.  
Geom. Giuliani Gianfranco

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra Locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra, attualmente adibito a studio professionale, costituito da locale e da un bagno, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residence Aquarius" sito in Martinsicuro in località Villa Rosa, lungomare Italia n. 4/c Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 40.400,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n. 8, piano Ottavo, interno 115, appartamento di civile abitazione al piano ottavo della scala B facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" sito a Porto Recanati (MC) alla Via Salvo D'Acquisto n. 8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 148, Sub. 383, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 12.000,00**

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.400,00**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Martinsicuro (TE) - Frazione Villa - Lungomare Italia n. 4/C, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 80, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	56,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è sufficiente. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra, attualmente adibito a studio professionale, costituito da locale e da un bagno, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residence Aquarius" sito in Martinsicuro in località Villa Rosa, lungomare Italia n. 4/c		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.000,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Recanati (MC) - Via Salvo D'Acquisto n.8, piano ottavo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 148, Sub. 383, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è pessimo. L'appartamento NON è vivibile e utilizzabile senza un intervento di totale di ripristino. Mancano alcune finestre. I pavimenti sono rotti. Si notano delle infiltrazioni alle pareti molto importanti. Occorre ripristinare l'intero appartamento. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	appartamento di civile abitazione al piano ottavo della scala B facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" sito a Porto Recanati (MC) alla Via Salvo D'Acquisto n.8.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO N° 2** - NEGOZIO UBICATO A MARTINSICURO (TE) - FRAZIONE VILLA - LUNGOMARE ITALIA N. 4/C, PIANO TERRA

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/03/2012  
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 420  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Condominio Residence La Foce  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.513,70  
Note: Domicilio ipotecario eletto alla Via Ravenna n. 17/21 Porto Sant'Elpidio.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12  
Iscritto a Teramo il 04/07/2012  
Reg. gen. 9748 - Reg. part. 1181  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 1.200.694,18  
A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.694,18
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 01/09/2021  
Reg. gen. 13866 - Reg. part. 1526  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 10.000,00  
A favore di CONDOMINIO RESIDENCE ACQUARIUS  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.944,31

### *Trascrizioni*

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Teramo il 22/01/2026  
Reg. gen. 835 - Reg. part. 625  
Quota: piena proprietà  
A favore di Massa dei creditori della società INTER.CO. - società a responsabilità limitata  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**LOTTO N. 3**- APPARTAMENTO UBICATO A PORTO RECANATI (MC) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.8,

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 07/05/2010  
Reg. gen. 6967 - Reg. part. 1531  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 30.000,00  
A favore di Condominio Residence La Foce  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.513,70  
Note: Domicilio ipotecario eletto alla Via Ravenna n. 17/21 Porto Sant'Elpidio.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza Cautelare n. 120/01/12  
Iscritto a Macerata il 29/06/2012  
Reg. gen. 8535 - Reg. part. 1143  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 1.200.694,18  
A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.694,18
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Macerata il 02/07/2012  
Reg. gen. 8609 - Reg. part. 1161  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 1.200.694,18  
A favore di AGENZIA delle ENTRATE DP RIETI  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.200.694,18  
Note: Rettifica all'iscrizione del 29/06/2012 al n. 1143 di formalità.

**Trascrizioni**

- **Sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente ai sensi art 322 ter cp e art 321 cpp**  
Trascritto a Macerata il 01/03/2017  
Reg. gen. 2415 - Reg. part. 1667  
Quota: piena proprietà  
A favore di Erario dello Stato  
Contro [REDACTED]
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Macerata il 26/01/2026  
Reg. gen. 1026 - Reg. part. 814  
Quota: piena proprietà  
A favore di Massa dei creditori della società INTER.CO. - società a responsabilità limitata  
Contro [REDACTED]