



All. 10 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	4
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	5
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	6
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	7
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	10
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	11
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	11
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	12
Parti Comuni.....	12



Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	12
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	13
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



In data 03/12/2025, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
- **Bene N° 2** - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo, della consistenza catastale di 6,5 vani, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere di cui una con servizio igienico esclusivo e tre balconi a livello, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso fondaco, della consistenza catastale di mq. 11, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso garage, della consistenza catastale di mq. 13, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
- **Bene N° 2** - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:

- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 03/11/2025;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 12/11/2025;
- istanza di vendita depositata in data 01/12/2025;
- relazione notarile depositata in data 01/12/2025

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile confina con vano scala e spazio condominiale, altra proprietà sub.45, a mezzo distacco con area condominiale, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile confina con vano scala, corridoio di accesso condominiale, altra proprietà sub. 37, area di corte condominiale, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile confina con area di corte condominiale a tre lati, altra proprietà sub. 35, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento di civile abitazione	87,36 mq	104,30 mq	1	104,30 mq	2,70 m	3
Balcone	8,75 mq	9,62 mq	0,30	2,89 mq	0,00 m	3
Balcone	2,85 mq	3,29 mq	0,30	0,99 mq	0,00 m	3
Balcone	2,45 mq	2,88 mq	0,30	0,86 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				109,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,04 mq		

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	10,69 mq	13,88 mq	1	13,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,88 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,70 mq	17,25 mq	1,00	17,25 mq	2,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1980 al 01/01/1992	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,70 Piano T-3-4
Dal 01/01/1992 al 15/05/1993	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 15/05/1993 al 04/04/1998	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 04/04/1998 al 29/09/2009	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 29/09/2009 al 15/01/2016	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 15/01/2016 al 17/11/2017	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 17/11/2017 al 18/07/2022	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 18/07/2022 al 21/03/2025	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** (TE) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 704,96

		Piano 3
Dal 21/03/2025 al 09/02/2026	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 5/8; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 704,96 Piano 3

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1980 al 01/01/1992	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,70 Piano T-3-4
Dal 01/01/1992 al 15/05/1993	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 15/05/1993 al 04/04/1998	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 04/04/1998 al 29/09/2009	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 29/09/2009 al 15/01/2016	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 15/01/2016 al 17/11/2017	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 17/11/2017 al 18/07/2022	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2; ****	Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2

	Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 18/07/2022 al 21/03/2025	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** (TE) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 53,40 Piano T
Dal 21/03/2025 al 09/02/2026	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 5/8; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 49, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 53,40 Piano T

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1980 al 01/01/1992	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,70 Piano T-3-4
Dal 01/01/1992 al 15/05/1993	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 15/05/1993 al 04/04/1998	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 704,96 Piano T-3-4
Dal 04/04/1998 al 29/09/2009	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 29/09/2009 al 15/01/2016	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 15/01/2016 al 17/11/2017	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1

	Omissis **** , proprietà 3/8	Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 17/11/2017 al 18/07/2022	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , proprietà 1/2; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 759,19 Piano T-3-4
Dal 18/07/2022 al 21/03/2025	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** (TE) il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 49,01 Piano T
Dal 21/03/2025 al 09/02/2026	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , proprietà 5/8; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , proprietà 3/8	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 976, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 49,01 Piano T

I dati catastali attuali corrispondono a quelli reali, ma nella visura storica sono riportati nei vari aggiornamenti e passaggi di proprietà, solamente dati di diritti reali parziali degli intestatari.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	976	48	1	A2	2	6,5	108 mq	704,96 €	3		

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	976	49	1	C2	1	11 mq	13 mq	53,40 €	T		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	976	50	1	C6	2	13 mq	17 mq	49,01 €	T	

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

A causa dell'inutilizzo per diversi anni, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dell'appartamento sono carenti; in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze, in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato constatato un deterioramento diffuso della tinteggiatura in alcuni punti sulle pareti e sui soffitti dei locali ed anche della carta da parati su alcune stanze. Le pareti presentano anche su alcuni punti delle macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in scarso stato di conservazione e alcune finestre con i relativi oscuranti di tipo avvolgibile non funzionano correttamente. Alcune pareti interne presentano il danneggiamento della tinteggiatura e dell'intonaco su alcuni punti. Le stanze sono prive di corpi illuminanti e gli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico), dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, devono essere adeguati alle vigenti normative, poichè risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Le facciate esterne del palazzo si presentano, nel complesso, in discreto stato conservativo, in quanto sono state recentemente interessate da opere edili di cui al Decreto Rilancio n. 34/2020 "Superbonus 110%".

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il locale accessorio ad uso fondaco si presenta nel complesso in uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, privi di intonaco di finitura e tinteggiatura. Gli infissi sono stati recentemente sostituiti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il locale accessorio ad uso garage si presenta nel complesso in uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti interne e soffitto allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

I beni immobili in procedura fanno parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al terzo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a padiglione e tamponature in laterizio. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono del tipo corrente all'epoca costruttiva (fine anni settanta) e nello specifico: pavimenti, rivestimenti e sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura e su alcune stanze con carta da parati, infissi in legno con oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile in PVC. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e risulta privo di corpi illuminanti, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con termosifoni. La linea di allaccio alla rete telefonica risulta a vista e in pessimo stato. Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'immobile, come già fatto presente nell'apposito paragrafo, è stato constatato in sede di sopralluogo, che l'appartamento in oggetto, a causa dell'inutilizzo per diversi anni, versa in condizioni manutentive carenti e necessita di opere di manutenzione corposa al fine di poter essere reso abitabile. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è dotato di un corpo scala con ascensore che collega tutti i livelli, al quale si accede mediante l'area esterna condominiale, ed è situato a Giulianova (TE) in Via Bologna, nel Quartiere Annunziata, in una zona residenziale urbanizzata, dotata di servizi e infrastrutture, nella parte sud del centro urbanizzato del lido, a meno di un chilometro di distanza dal centro della cittadina, a circa 500 metri dal mare e circa 250 metri dalla Strada Statale Adriatica n.16.

In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- condizioni climatiche: clima mediterraneo, tipico delle zone costiere adriatiche, con tendenza al caldo nella stagione estiva;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: l'appartamento di civile abitazione al piano terzo, ha prevalente esposizione a nord e ad ovest ed è parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza, composto da dodici appartamenti ad uso abitativo, che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto;
- livello di finitura: il livello di finitura è tipico dell'epoca costruttiva (fine anni settanta);
- stato di conservazione: lo stato conservativo è da considerarsi nel complesso carente, sono necessari

interventi di manutenzione sugli infissi interni ed esterni, sulle pareti interne, sui sanitari e sugli impianti tecnologici;
- accessibilità: nel complesso buona, all'appartamento si accede dall'area esterna condominiale mediante vano scala dotato di ascensore.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale accessorio ad uso fondaco, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra più sottotetto, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura a padiglione e tamponature in laterizio. All'unità immobiliare si accede mediante spazio ad uso comune dal vano scala condominiale con ascensore che collega tutti i livelli del fabbricato. Per quanto concerne le caratteristiche di finitura, si fa presente che il bene è costituito da pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto allo stato grezzo, privi di intonaco di finitura e tinteggiatura. La porta d'accesso e l'infisso esterno, con telaio di tipo metallico, sono state recentemente sostituite. Il locale risulta dotato del solo impianto elettrico del quale non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. Il fabbricato residenziale di cui fa parte il bene immobile in oggetto è situato a Giulianova (TE), in Via Bologna, nel Quartiere Annunziata, una zona residenziale a sud del centro urbanizzato del lido, dotata di servizi e infrastrutture, a meno di un chilometro di distanza dal centro della cittadina adriatica.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale accessorio ad uso garage, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra più sottotetto, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura a padiglione e tamponature in laterizio. Per quanto concerne le caratteristiche di finitura del bene immobile, al quale si accede dall'area esterna condominiale, si fa presente che il bene è costituito da pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto allo stato grezzo, privi di intonaco di finitura e tinteggiatura, la porta d'accesso carrabile è di tipo basculante in metallo. Il garage risulta dotato del solo impianto elettrico del quale non è stato possibile verificare il corretto funzionamento. Il fabbricato residenziale di cui fa parte il bene immobile in oggetto è situato a Giulianova (TE), in Via Bologna, nel quartiere Annunziata, una zona residenziale a sud del centro urbanizzato del lido, dotata di servizi e infrastrutture, a meno di un chilometro di distanza dal centro della cittadina adriatica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile risulta libero.

BENE N° 2 - LOCALE AD USO FONDACO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile risulta libero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BOLOGNA, 3

Il bene immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1980 al 15/05/1993	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 2/4	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	20/06/1980	28423	7656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	20/06/1980	5784	4513
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/05/1993 al 29/09/2009	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/4; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/05/1993	84455	13414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	28/05/1993	6286	4629
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/09/2009 al 15/01/2016	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 14/16; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/16	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	09/01/2025	414	340

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	07/01/2025	540487	88888
Dal 15/01/2016 al 17/11/2017	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 8/16 (1/2) in procedura esecutiva; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 3/8 (6/16); **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� per 1/16	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicit� Immobiliare (gi� Conservatoria dei Registri immobiliari)	20/01/2025	1045	822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	14/01/2025	544837	88888
Dal 17/11/2017 al 21/03/2025	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 4/8 (1/2); **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 3/8; **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 1/16; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� per 1/16	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	17/11/2017	788	2017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicit� Immobiliare (gi� Conservatoria dei Registri immobiliari)	14/12/2017	16263	11003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2025 al 09/02/2026	**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 5/8; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, propriet� 3/8	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	21/03/2025	61987	29845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicit� Immobiliare (gi� Conservatoria dei	31/03/2025	5504	4172

	Registri immobiliari)			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

In base all'art. 2650 c.c., per quanto concerne la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si fa presente che non sussiste la continuità delle trascrizioni in quanto in relazione alla Dichiarazione di successione in morte della Sig.ra **** Omissis **** (madre del debitore esecutato, deceduta in data 15/01/2016) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/01/2025 al Reg. gen. 1045 e al Reg. part. 822, con la quale sono pervenuti in eredità al debitore esecutato Sig. **** Omissis **** i diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà sui beni immobili in procedura. L'accettazione tacita di eredità con atto per Notaio **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in data 04/10/2019 Rep. 13099 Racc. 9653, trascritta in data 08/10/2019 al Reg. gen. 14317 e al Reg. part. 10134, non è riferita anche ai beni immobili pignorati, ma riguarda un'altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva, che il Sig. **** Omissis **** ha venduto in data 04/10/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 10/11/2025
Reg. gen. 19089 - Reg. part. 14079
Quota: 3/8
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri da sostenere per la cancellazione della presente formalità gravante sui beni immobili pignorati sono pari ad euro 294,00, di cui imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade in Zona B2.c - "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" (Iuf=0.70mq/mq), regolata dall'art. 2.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 220 del 26/07/1978 con relativa dichiarazione di abitabilità in data 15/11/1979;
- Concessione Edilizia n. 19785/98 del 24/01/2000;
- C.I.L.A. Prot. n. 32764 del 03/08/2022;
- C.I.L.A. SUPERBONUS Prot. n. 32980 del 04/08/2022;
- S.C.I.A. Prot. n. 49498 del 27/11/2023

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Essendo i beni immobili pignorati inutilizzati da diversi anni, anche gli impianti tecnologici, dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, versano in carente stato manutentivo e non sono rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento di civile abitazione di cui al sub.48 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, in base al quale è classificato con classe energetica "F", con un indice di prestazione energetica globale EP gl, nren pari a 163,51 kWh/m² anno. L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato all'atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** in data 21/03/2025 Rep. 61987 Racc. 29845, trascritto in data 31/03/2025 al Reg. gen. 5504 e al Reg. part. 4172.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. In base alle informazioni acquisite le spese condominiali annue relative ai beni immobili in procedura ammontano a circa Euro 320,00.

Considerate la tipologia, l'ubicazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche dei beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
 Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo, della consistenza catastale di 6,5 vani, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere di cui una con servizio igienico esclusivo e tre balconi a livello, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)
 Valore di stima del bene: € 30.667,50
- Bene N° 2** - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
 Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso fondaco, della consistenza catastale di mq. 11, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)
 Valore di stima del bene: € 1.821,75
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
 Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso garage, della consistenza catastale di mq. 13, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)
 Valore di stima del bene: € 2.264,06

Il valore commerciale dei beni immobili in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via	109,04 mq	750,00 €/mq	€ 81.780,00	37,50%	€ 30.667,50



Bologna, 3					
Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	13,88 mq	350,00 €/mq	€ 4.858,00	37,50%	€ 1.821,75
Bene N° 3 - Garage Giulianova (TE) - Via Bologna, 3	17,25 mq	350,00 €/mq	€ 6.037,50	37,50%	€ 2.264,06
Valore di stima:					€ 34.753,31

Valore di stima: € 34.753,31

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 26.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla proprietà 3/8 dei beni immobili in procedura facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e manutenzione, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una 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.

Sant'Omero, li 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Certificato anagrafico, di residenza e stato civile del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale dei beni immobili
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 9 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 10 - Copia elaborato peritale versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo, della consistenza catastale di 6,5 vani, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere di cui una con servizio igienico esclusivo e tre balconi a livello, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 220 del 26/07/1978 con relativa dichiarazione di abitabilità in data 15/11/1979;
- Concessione Edilizia n. 19785/98 del 24/01/2000;
- C.I.L.A. Prot. n. 32764 del 03/08/2022;
- C.I.L.A. SUPERBONUS Prot. n. 32980 del 04/08/2022;
- S.C.I.A. Prot. n. 49498 del 27/11/2023

Destinazione urbanistica: in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade in Zona B2.c - "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" (Iuf=0.70mq/mq), regolata dall'art. 2.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Locale ad uso fondaco ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso fondaco, della consistenza catastale di mq. 11, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 220 del 26/07/1978 con relativa dichiarazione di abitabilità in data 15/11/1979;
- Concessione Edilizia n. 19785/98 del 24/01/2000;
- C.I.L.A. Prot. n. 32764 del 03/08/2022;
- C.I.L.A. SUPERBONUS Prot. n. 32980 del 04/08/2022;
- S.C.I.A. Prot. n. 49498 del 27/11/2023

Destinazione urbanistica: in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade in Zona B2.c - "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" (Iuf=0.70mq/mq), regolata dall'art. 2.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Bologna, 3
Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso garage, della consistenza catastale di mq. 13, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

In base alla documentazione acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giulianova il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 220 del 26/07/1978 con relativa dichiarazione di abitabilità in data 15/11/1979;
- Concessione Edilizia n. 19785/98 del 24/01/2000;
- C.I.L.A. Prot. n. 32764 del 03/08/2022;
- C.I.L.A. SUPERBONUS Prot. n. 32980 del 04/08/2022;
- S.C.I.A. Prot. n. 49498 del 27/11/2023

Destinazione urbanistica: in base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura, ricade in Zona B2.c - "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" (Iuf=0.70mq/mq), regolata dall'art. 2.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Bologna, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/8
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	109,04 mq
Stato conservativo:	A causa dell'inutilizzo per diversi anni, le condizioni manutentive e lo stato di conservazione dell'appartamento sono carenti, in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse carenze, in quanto sia sulle pareti interne che esterne è stato constatato un deterioramento diffuso della tinteggiatura in alcuni punti sulle pareti e sui soffitti dei locali ed anche della carta da parati su alcune stanze. Le pareti presentano anche su alcuni punti delle macchie di umidità dovute con ogni probabilità ad infiltrazioni d'acqua. Anche gli infissi e gli impianti si presentano in scarso stato di conservazione e alcune finestre con i relativi oscuranti di tipo avvolgibile non funzionano correttamente. Alcune pareti interne presentano il danneggiamento della tinteggiatura e dell'intonaco su alcuni punti. Le stanze sono prive di corpi illuminanti e gli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico), dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, devono essere adeguati alle vigenti normative in quanto risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Le facciate esterne del palazzo si presentano, nel complesso, in discreto stato conservativo, in quanto sono state recentemente interessate da opere edili di cui al Decreto Rilancio n. 34/2020 "Superbonus 110%".		
Descrizione:	Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo, della consistenza catastale di 6,5 vani, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere di cui una con servizio igienico esclusivo e tre balconi a livello, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Bene N° 2 - Locale ad uso fondaco			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Bologna, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/8
Tipologia immobile:	Locale ad uso fondaco Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 49, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	13,88 mq
Stato conservativo:	Il locale accessorio ad uso fondaco si presenta nel complesso in uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto allo stato grezzo, privi di intonaco di finitura e tinteggiatura. Gli infissi sono stati recentemente sostituiti.		
Descrizione:	Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso fondaco, della consistenza catastale di mq. 11, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
---	----

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Bologna, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/8
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 976, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,25 mq
Stato conservativo:	Il locale accessorio ad uso garage si presenta nel complesso in uno stato conservativo mediocre, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti interne e soffitto allo stato grezzo.		
Descrizione:	Diritti reali pari a 3/8 della piena proprietà su locale accessorio ad uso garage, della consistenza catastale di mq. 13, al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro piani fuori terra sito a Giulianova (TE) in Via Bologna n.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 10/11/2025

Reg. gen. 19089 - Reg. part. 14079

Quota: 3/8

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

Contro **** Omissis ****

