

**All. 12 - 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 122/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

# TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI
Procedura Esecutiva :	122/2023 R.G.E.
Creditore Procedente:	**** Omissis ****
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
Debitore:	**** Omissis ****
Numero lotti proposto	3

## SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 171.000,00
	tipologia beni del lotto	Appartamento con relativi accessori
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> quota
	Ubicazione:	Giulianova (TE), Via Portofino 2-4
lotto 1	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
	costi regolarizzazione	
	valore di vendita proposto	€ 6.500,00
	tipologia beni del lotto	Area urbana
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> quota
	Ubicazione:	Giulianova (TE), Via Portofino 2-4
lotto 2	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
	costi regolarizzazione	
	valore di vendita proposto	€ 248.000,00
	tipologia beni del lotto	Apprezzamento di terreno edificabile
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> altro diritto reale
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> quota
	Ubicazione:	Giulianova, località Costa Verde
lotto 3	Situazione Locatizia	
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/> si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no
	costi regolarizzazione	

## SOMMARIO

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	14

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	27
Lotto 2 .....	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali.....	29
Precisazioni .....	30
Patti .....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	30
Provenienze ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica .....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Lotto 3 .....	37
Descrizione.....	37

Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini .....	37
Consistenza .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	39
Dati Catastali.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	40
Precisazioni .....	41
Patti .....	41
Stato conservativo .....	41
Servitù, censo, livello, usi civici .....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	43
Formalità pregiudizievoli.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	46
Normativa urbanistica .....	46
Stima / Formazione lotti.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	50
Riepilogo bando d'asta .....	52
<b>Lotto 1</b> .....	52
<b>Lotto 2</b> .....	53
<b>Lotto 3</b> .....	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.....	54
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 171.000,00</b> .....	54
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.500,00</b> .....	55

<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 248.000,00</b> .....	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	57
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	57
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4 .....	57
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	57
<b>Bene N° 4</b> - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4.....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde .....	58

## INCARICO

---

---

In data 08/10/2023, 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 12/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Appartamento per alloggio turistico ad uso privato stabile e/o stagionale al primo piano della consistenza di 4,5 vani, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, ampio balcone a livello, oltre ad un piccolo locale ad uso cantina al piano primo seminterrato.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Posto auto coperto al primo piano seminterrato

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Locale ad uso cantina al primo piano seminterrato

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

L'appartamento al piano primo confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala condominiale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e/o variati.

Il locale accessorio ad uso cantina al piano primo seminterrato confina con spazio ad uso comune, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a due lati, terrapieno, salvo se altri e/o variati.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

Il posto auto al primo piano seminterrato confina con spazio ad uso comune a due lati, vano scala condominiale, locale tecnico, salvo se altri e/o variati.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

Il locale ad uso cantina al primo piano seminterrato confina con disimpegno ad uso comune, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, terrapieno, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,10 mq	64,90 mq	1	64,90 mq	2,70 m	Primo
Balcone	28,75 mq	30,25 mq	0,30	9,07 mq	0,00 m	Primo
Cantina	3,85 mq	5,15 mq	0,25	1,29 mq	2,40 m	Primo seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,26 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,25 mq	14,25 mq	0,20	2,85 mq	2,40 m	Primo seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2,85 mq</b>	
--	----------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cantina	7,00 mq	9,65 mq	0,25	2,41 mq	2,40 m	Primo seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,41 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>08/08/2012</b> al <b>23/05/2014</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237 Categoria F3 Piano S1-T
Dal <b>23/05/2014</b> al <b>14/04/2015</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano S1-1
Dal <b>14/04/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 488,05 Piano S1-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>08/10/2021</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 488,05 Piano S1-1
Dal <b>08/10/2021</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 mq

		Rendita € 488,05 Piano S1-1
--	--	--------------------------------

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>08/08/2012</b> al <b>23/05/2014</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237 Categoria F3 Piano S1-T
Dal <b>23/05/2014</b> al <b>14/04/2015</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 52,78 Piano S1
Dal <b>14/04/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 52,78 Piano S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>08/10/2021</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 52,78 Piano S1
Dal <b>08/10/2021</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 52,78 Piano S1

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>18/09/2014</b> al <b>29/09/2014</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano S1-2
Dal <b>29/09/2014</b> al <b>18/09/2015</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano S1-2
Dal <b>18/09/2015</b> al <b>31/05/2016</b>	**** Omissis **** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5

		Superficie catastale 82 mq Rendita € 488,05 Piano S1-2
Dal 31/05/2016 al 03/06/2016	**** Omissis **** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 03/06/2016 al 09/05/2017	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 09/05/2017 al 08/10/2021	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 08/10/2021 al 18/01/2024	**** Omissis **** Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 33,98 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	7	1	A2	2	4,5 vani	74 mq	488,05 €	S1-1	

### Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la posizione dell'apertura sulla parete ovest del soggiorno, risulta leggermente diversa rispetto alla planimetria catastale. Tale circostanza, comunque, non ha incidenza significativa né sul classamento, né sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	37	1	C6	2	14	14 mq	52,78 €	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° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	54	1	C2	1	7 mq	9 mq	33,98 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**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

---

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono. Le facciate esterne del fabbricato presentano degrado della tinteggiatura per alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.

## PARTI COMUNI

---

I beni immobili in procedura fanno parte di un fabbricato condominiale. Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 33 con la p.lla 237 sub. 1 e 43.

## 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 PORTOFINO N. 2-4**

---

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento per alloggio turistico ad uso privato stabile e/o stagionale, al primo piano, con relativo locale accessorio ad uso cantina al primo piano seminterrato, di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno seminterrato, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo piano, tamponature in laterizio, rivestimento delle pareti esterne con cappotto termico in EPS (polistirene espanso sinterizzato). Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, sanitari in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, infissi esterni in PVC con doppio vetro e oscuranti (tapparelle) di tipo avvolgibile a funzionamento meccanico. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di climatizzazione dell'aria di tipo centralizzato con split e pompe di calore posizionate sulla copertura dell'edificio. I parapetti dei balconi sono costituiti da una balaustra in parte metallica e in parte in vetro, le facciate del fabbricato hanno finiture di tipo tradizionale con tinteggiatura. Il locale accessorio ad uso cantina al piano primo seminterrato è dotato del solo impianto elettrico e presenta pavimentazione in battuto di cemento. L'edificio di cui fa parte il bene immobile in procedura è dotato di due corpi scala, con ascensore, che collegano tutti i livelli ed è situato in Via Portofino, in una zona parzialmente urbanizzata, in fase di sviluppo, nella parte nord del Lungomare Zara, a circa 100 metri di distanza dal mare.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Il bene immobile in oggetto consiste in un posto auto coperto al primo piano seminterrato al quale si accede mediante rampa di accesso (scivolo) e spazio di manovra condominiale, con pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

Il bene immobile in oggetto consiste in un locale accessorio ad uso cantina al piano primo seminterrato al quale si accede sia mediante rampa di accesso (scivolo) e spazio di manovra condominiale, sia mediante due corpi scala dotati di ascensore, che collegano tutti i livelli del fabbricato. Il locale presenta pareti rifinite con tinteggiatura, pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale e porta d'accesso in metallo; risulta dotato del solo impianto elettrico, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano liberi

**PROVENIENZE VENTENNALI BENI NN. 1 E 2**

(ex p.lla 236 Catasto Terreni)

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/11/1995</b> al <b>20/12/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	10/11/1995	90794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	22/11/1995	13211	8710
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>20/12/2007</b> al <b>12/05/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008	339	241



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>12/05/2011</b> al <b>08/08/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	03/06/2011	8504	5378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/08/2012</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di pignoramento:

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

(ex p.lla 237 Catasto Terreni)

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/01/1940 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Titoli anteriori al ventennio non verificati</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	05/01/1940	22455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 14/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/12/2005	87984	21180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/01/2006	826	531
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/12/2006	90332	22181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	11/01/2007	659	521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 20/12/2006 al 07/08/2007	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2006	71325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	18/01/2007	1202	924
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/08/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	07/08/2007	92070	22897
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	04/09/2007	16545	10593
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008	339	241
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	03/06/2011	8504	5378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
**** Omissis ****	08/08/2012			17569	5002
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/08/2012			12010	8937
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 3

(ex p.lla 236 Catasto Terreni)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1995 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	10/11/1995	90794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	22/11/1995	13211	8710
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
**** Omissis ****	20/12/2007			14577	3282
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008			339	241
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già	03/06/2011	8504	5378		

		Conservatoria dei registri immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2012 al 29/09/2014	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/09/2014 al 03/06/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/09/2014	44711	17178
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	21/10/2014	12489	9414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/2016 al 18/01/2024	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	03/06/2016	47970	19520
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio	21/06/2016	8436	5802

		- Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda il bene immobile oggetto di pignoramento:

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

(ex p.lla 237 Catasto Terreni)

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/01/1940 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Titoli anteriori al ventennio non verificati</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	05/01/1940	22455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005 al 14/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/12/2005	87984	21180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/01/2006	826	531
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>14/12/2006</b> al <b>20/12/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/12/2006	90332	22181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	11/01/2007	659	521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/12/2006</b> al <b>07/08/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2006	71325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	18/01/2007	1202	924
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/08/2007</b> al <b>20/12/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	07/08/2007	92070	22897
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	04/09/2007	16545	10593



		registri immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008	339	241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	03/06/2011	8504	5378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità	14/08/2012	12010	8937

		Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda il bene immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito a seguito di "Convenzione per attuazione Piano di Lottizzazione in zona E2.1.3" per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/12/2007 Rep. 14576, racc. 3281, mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 36/2011 del 14/03/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica S60/2012 Prot. 13134 del 29/03/2012;
- Permesso di Costruire n. 124/2012 del 10/04/2013;
- Permesso di Costruire n. 194/2013 del 10/03/2014;
- Permesso di Costruire n. 21/2013 del 08/07/2014;
- Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità parziale N. 090/14 del 29/09/2014 Prot. 27590-35675/14 Prat. N. 061-084/2014.

Dalla documentazione acquisita relativamente al fabbricato risulta anche la pratica CILA Superbonus Prot. 49901 del 25/11/2022, ma ad oggi i lavori non sono ancora iniziati.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, di climatizzazione ed elettrico).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. Dalle informazioni acquisite dall'amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le spese condominiali annue relative all'appartamento in procedura con relativi accessori ammontano a circa Euro 700,00, cui vanno aggiunti i consumi di energia elettrica e acqua, essendo gli impianti di tipo centralizzato, che variano in base all'utilizzo su base annua. Per l'immobile in oggetto, ad oggi, non risulta ancora versato al condominio l'importo di Euro 1.261,35, di cui Euro 556,47 quale saldo per l'anno 2022 ed Euro 704,88 quale preventivo per l'anno 2023.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4

### DESCRIZIONE

---

Area urbana al piano terra della consistenza catastale di mq. 81

### 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)

### CONFINI

---

L'area urbana al piano terra confina con spazio ad uso comune a più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (area di corte del fabbricato)	81,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>18/09/2014</b> al <b>17/03/2017</b>	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 44 Categoria F3 Piano T
Dal <b>17/03/2017</b> al <b>20/03/2017</b>	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 56 Categoria F1, Cons. 81 Piano T
Dal <b>20/03/2017</b> al <b>08/10/2021</b>	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 56 Categoria F1, Cons. 81 Piano T
Dal <b>08/10/2021</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 237, Sub. 56 Categoria F1, Cons. 81 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	237	56		F1		81 mq			T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza dei dati catastali.

La presente unità immobiliare consiste di fatto in parte dell'area esterna ad uso comune condominiale

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono.

## PARTI COMUNI

---

Il bene immobile in procedura fa parte di un fabbricato condominiale. Nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 33 con la p.lla 237 sub. 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene immobile in oggetto consiste, di fatto, in parte dell'area esterna condominiale pavimentata in gres.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose

Il bene immobile consiste di fatto in parte dell'area esterna utilizzata dai condomini, come parcheggio delle biciclette su rastrelliera a terra.

## PROVENIENZE VENTENNALI

(ex p.lla 236 Catasto Terreni)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1995 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	10/11/1995	90794	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	22/11/1995	13211	8710
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
**** Omissis ****	20/12/2007			14577	3282
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008			339	241
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già	03/06/2011	8504	5378		



		Conservatoria dei registri immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/08/2012</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda il bene immobile oggetto di pignoramento:

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

(ex p.lla 237 Catasto Terreni)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>05/01/1940</b> al <b>29/12/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Titoli anteriori al ventennio non verificati</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	05/01/1940	22455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/12/2005 al 14/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/12/2005	87984	21180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/01/2006	826	531
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2006 al 20/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/12/2006	90332	22181
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	11/01/2007	659	521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 07/08/2007	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2006	71325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	18/01/2007	1202	924
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 07/08/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	07/08/2007	92070	22897
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	04/09/2007	16545	10593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	08/01/2008	339	241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	03/06/2011	8504	5378
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei registri immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda il bene immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella sulla quale insiste il bene immobile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui il bene in procedura fa parte è stato costruito a seguito di "Convenzione per attuazione Piano di Lottizzazione in zona E2.1.3" per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/12/2007 Rep. 14576, racc. 3281, mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 36/2011 del 14/03/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica S60/2012 Prot. 13134 del 29/03/2012;
- Permesso di Costruire n. 124/2012 del 10/04/2013;
- Permesso di Costruire n. 194/2013 del 10/03/2014;
- Permesso di Costruire n. 21/2013 del 08/07/2014;
- Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità parziale N. 090/14 del 29/09/2014 Prot. 27590-35675/14 Prat. N. 061-084/2014.

Dalla documentazione acquisita relativamente al fabbricato risulta anche la pratica CILA Superbonus Prot. 49901 del 25/11/2022, ma ad oggi i lavori non sono ancora iniziati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. Non si è a conoscenza delle spese condominiali annue relative alla presente unità immobiliare in procedura.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde

### DESCRIZIONE

---

Appezamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 1463 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord. Il terreno ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n. 3" denominato "Spiaggia d'Oro", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 del 01.02.2018. La zona, in fase di sviluppo, risulta dotata di servizi a rete ed opere di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione secondaria devono, ad oggi, essere ancora ultimate.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione che costituiscono l'appezzamento di terreno, appartengono al seguente esecutato:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

### CONFINI

---

L'appezzamento di terreno confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, strada pubblica, salvo se altri e/o variati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) – LOCALITÀ COSTA VERDE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	963,00 mq	963,00 mq	1	963,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>963,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>963,00 mq</b>		

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) – LOCALITÀ COSTA VERDE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>500,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>500,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) – LOCALITÀ COSTA VERDE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1988 al 25/05/2006	**** Omissis ****, Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 267 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002730 Reddito dominicale € 27,49 Reddito agrario € 17,62
Dal 25/05/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****, Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000963 Reddito dominicale € 9,70 Reddito agrario € 6,22
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000963 Reddito dominicale € 9,70

		Reddito agrario € 6,22
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000963 Reddito dominicale € 9,70 Reddito agrario € 6,22
Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****, Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000963 Reddito dominicale € 9,70 Reddito agrario € 6,22

## BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) – LOCALITÀ COSTA VERDE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1988 al 09/07/1997	**** Omissis ****, Proprietà per 1000/1000 da verificare	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 266 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 002269 Reddito dominicale € 22,85 Reddito agrario € 14,65
Dal 09/07/1997 al 21/08/1997	**** Omissis ****, Proprietà da verificare; **** Omissis ****, Usufrutto da verificare	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001670 Reddito dominicale € 16,82 Reddito agrario € 10,78
Dal 21/08/1997 al 09/10/1997	**** Omissis ****, Proprietà da verificare; **** Omissis ****, Usufrutto da verificare	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001265 Reddito dominicale € 12,74 Reddito agrario € 8,17
Dal 09/10/1997 al 02/12/2004	**** Omissis ****, Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 001265 Reddito dominicale € 6,43 Reddito agrario € 4,12
Dal 02/12/2004 al 25/05/2006	**** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni, **** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni, **** Omissis ****, Bene personale, **** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 618 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000638 Reddito dominicale € 6,43 Reddito agrario € 4,12
Dal 25/05/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni, **** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 901 Qualità Seminativo arborato



	di separazione dei beni, **** Omissis ****, Bene personale, **** Omissis ****, Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni	Cl.1 Superficie (ha are ca) 000500 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,23
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 901 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000500 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,23
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 901 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000500 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,23
Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 901 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,23

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	897				Seminativo arborato	1	000963 mq	9,7 €	6,22 €	

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	901				Seminativo arborato	1	000500 mq	5,04 €	3,23 €	

## PRECISAZIONI

---

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dalle visure catastali acquisite, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3" di cui al Consorzio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 del 01.02.2018. Ad oggi le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Consorzio non sono ancora state ultimate. Sarà pertanto onere dell'acquirente, in proporzione alla propria quota, contribuire ai costi da sostenere per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

## 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

---

Il terreno risulta attualmente incolto, con presenza di vegetazione spontanea.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno attualmente risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1972 al 10/07/1988	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	07/12/1972	15283	4805
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio	16/12/1972	16121	13223

		provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/1988 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte (riunione di usufrutto)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	10/07/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dei Registri	29/06/1989	1417	
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	08/01/2008	339	241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/05/2011 al 08/08/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio	03/06/2011	8504	5378

		- Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2012 al 18/01/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	**** Omissis ****		08/08/2012	17569	5002
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
<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.

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/12/1972 al 10/07/1988	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	**** Omissis ****		07/12/1972	15283	4805
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei	16/12/1972	16121	13223

		Registri Immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/1988 al 02/12/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte (riunione di usufrutto)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/07/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dei Registri	29/06/1989	1416	
Dal 02/12/2004 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	02/12/2004	6418	1359
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	16/12/2004	22243	14829
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	<b>Ridistribuzione immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	20/12/2007	14577	3282
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei	08/01/2008	339	241

		Registri Immobiliari)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>12/05/2011</b> al <b>08/08/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/05/2011	16897	4587
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	03/06/2011	8504	5378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/08/2012</b> al <b>18/01/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	08/08/2012	17569	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	14/08/2012	12010	8937
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova le particelle che identificano il terreno edificabile in procedura, ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

La convenzione per attuazione del Piano di Lottizzazione in zona E2.1.3 è stata stipulata con atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/12/2007 Rep. 14576 racc. 3281, registrato a Giulianova il 07/01/2008 al n. 162, serie 1T e trascritto a Teramo in data 08/01/2008 al n. 239 di formalità. La Giunta Comunale del Comune di Giulianova con deliberazione n. 106 del 07/06/2018 ha prorogato fino al giorno 20/12/2025 il termine di validità ed efficacia della convenzione urbanistica e del relativo Piano di Lottizzazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Appartamento per alloggio turistico ad uso privato stabile e/o stagionale al primo piano della consistenza di 4,5 vani, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, ampio balcone a livello, oltre ad un piccolo locale ad uso cantina al piano primo seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 188.150,00  
Il valore commerciale del bene immobile 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.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Posto auto coperto al primo piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.125,00  
Il valore commerciale del bene immobile 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.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Locale ad uso cantina al primo piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.025,00  
Il valore commerciale del bene immobile 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
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4	75,26 mq	2.500,00 €/mq	€ 188.150,00	100,00%	€ 188.150,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4	2,85 mq	2.500,00 €/mq	€ 7.125,00	100,00%	€ 7.125,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4	2,41 mq	2.500,00 €/mq	€ 6.025,00	100,00%	€ 6.025,00
				Valore di stima:	€ 201.300,00

Valore di stima: € 201.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Variazione mercato	2,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%

**Valore finale di stima: € 171.000,00**

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 171.000,00 (Euro centosettantunomila/00), considerando un abbattimento pari al 15% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4

Area urbana al piano terra della consistenza catastale di mq. 81

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 56, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Il valore commerciale del bene immobile 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° 4 - Area urbana Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4	81,00 mq	100,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 8.100,00

Valore di stima: € 8.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Variazione mercato	2,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%

**Valore finale di stima: € 6.500,00**

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura facente parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00), considerando un abbattimento pari al 15% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

## LOTTO 3

Appezamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 1463 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde  
Porzione di appezzamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie di mq. 963 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 897, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 192.600,00
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) – Località Costa Verde  
Porzione di appezzamento di terreno edificabile  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 901, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 100.000,00

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, destinazione urbanistica, caratteristiche e dotazione di servizi della zona, stato di manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, andamento del mercato immobiliare della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile Giulianova (TE) – Località Costa Verde	963,00 mq	200,00 €/mq	€ 192.600,00	100,00%	€ 192.600,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile Giulianova (TE) – Località Costa Verde	500,00 mq	200,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 292.600,00

Valore di stima: € 292.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	€
Variazione mercato	2,00	€
Altro	1,00	€

**Valore finale di stima: € 248.000,00**

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 dei beni immobili in procedura facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 248.000,00 (Euro duecentoquarantottomila/00), considerando un abbattimento pari al 15% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, 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 24/01/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 6 - Copia visura camerale della società in procedura
- ✓ N° 7 - Copia regolamento di condominio Lotti n. 1 e 2
- ✓ N° 8 - Attestato di Prestazione Energetica appartamento Lotto n. 1
- ✓ N° 9 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 10 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 - Elaborati grafici
- ✓ N° 12 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 13 - Copia elaborato peritale versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Appartamento per alloggio turistico ad uso privato stabile e/o stagionale al primo piano della consistenza di 4,5 vani, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, ampio balcone a livello, oltre ad un piccolo locale ad uso cantina al piano primo seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Posto auto coperto al primo piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Locale ad uso cantina al primo piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui i beni in procedura fanno parte è stato costruito a seguito di "Convenzione per attuazione Piano di Lottizzazione in zona E2.1.3" per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/12/2007 Rep. 14576, racc. 3281, mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 36/2011 del 14/03/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica S60/2012 Prot. 13134 del 29/03/2012;
- Permesso di Costruire n. 124/2012 del 10/04/2013;
- Permesso di Costruire n. 194/2013 del 10/03/2014;
- Permesso di Costruire n. 21/2013 del 08/07/2014;
- Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità parziale N. 090/14 del 29/09/2014 Prot. 27590-35675/14 Prat. N. 061-084/2014.

Dalla documentazione acquisita relativamente al fabbricato risulta anche la pratica CILA Superbonus Prot. 49901 del 25/11/2022, ma ad oggi i lavori non sono ancora iniziati.

Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

**Prezzo base d'asta: € 171.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4  
Area urbana al piano terra della consistenza catastale di mq. 81  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 56, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella sulla quale insiste il bene immobile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

**Prezzo base d'asta: € 6.500,00**

## LOTTO 3

---

Appezamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 1463 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord, costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Località Costa Verde  
Porzione di appezzamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie di mq. 963  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 897, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella che identifica la porzione di terreno edificabile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Giulianova (TE) - Località Costa Verde  
Porzione di appezzamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie di mq. 500  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 901, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Giulianova la particella che identifica la porzione di terreno edificabile in procedura, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata "E2.1 - Comparto n.3", la cui variante è stata approvata con DGC n. 13 de 01.02.2018.

**Prezzo base d'asta: € 248.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	75,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono. Le facciate esterne del fabbricato presentano degrado della tinteggiatura per alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua, localizzate su alcuni punti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per alloggio turistico ad uso privato stabile e/o stagionale al primo piano della consistenza di 4,5 vani, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, ampio balcone a livello, oltre ad un piccolo locale ad uso cantina al piano primo seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto coperto al primo piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 54, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono.		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso cantina al primo piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.500,00

Bene N° 4 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Portofino n. 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 237, Sub. 56, Categoria F1	<b>Superficie</b>	81,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui fanno parte i beni immobili in procedura è di recente costruzione (2012-2014), pertanto ad oggi lo stato conservativo generale risulta nel complesso buono.		
<b>Descrizione:</b>	Area urbana al piano terra della consistenza catastale di mq. 81		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.000,00

Appezamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie complessiva di mq. 1.463 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord, costituito dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) – Località Costa Verde		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 897, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	963,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta attualmente incolto, con presenza di vegetazione spontanea.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di appezzamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie di mq. 963 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 6 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) – Località Costa Verde		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 901, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	500,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta attualmente incolto, con presenza di vegetazione spontanea.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di appezzamento di terreno edificabile di natura pianeggiante della superficie di mq. 500 sito a Giulianova Lido, località Costa Verde, nelle vicinanze del lungomare nord.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA PORTOFINO N. 2-4

---

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/07/2023

Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

---

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LOCALITÀ COSTA VERDE**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 03/07/2023  
Reg. gen. 10937 - Reg. part. 7881  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente