
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Aggiornamento peritale del Coadiutore Stimatore/Custode per il compendio immobiliare acquisito nella Procedura fallimentare n.18/2011 a carico della Società "-----"

COADIUTORE STIMATORE/CUSTODE GIUDIZIARIO:

Geom. Armando Villanova

Via Guido Montauti n°41 (Teramo)

armando.villanova@geopec.it

CURATORE FALLIMENTARE:

- Dott. Angelo De Dominicis

Via Michelangelo n°3 - 64018 Tortoreto (TE)

Telefono: 0861/789081 Fax: 0861/789083

angelo.dedominicis@pec.it

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	7
lotto N° 1 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i.....	7
lotto N° 2 - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i.....	7
lotto N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i.....	7
lotto N° 4 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i.....	8
lotto N° 5 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i.....	8
lotto N° 6 - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8e	8
lotto N° 7 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8h.....	9
Lotto 1.....	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	30
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica	34

Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 5.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 6.....	40
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 7.....	45
Titolarità	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Stato di occupazione.....	46

Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	52
Lotto 4	53
Lotto 5	55
Lotto 6	56
Lotto 7	57
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Lotto 4	61
Lotto 5	62
Lotto 6	62
Lotto 7	63
Schema riassuntivo Fallimento 18/2011 - **** Omissis ****	64
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.188,00	64
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.666,80	64
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.009,00	65
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 20.009,00	65
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 2.040,00	66
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 6.800,00	66
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 3.400,00	67

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Villanova Armando, veniva nominato Coadiutore stimatore/Custode Giudiziario della Procedura in epigrafe per il compendio immobiliare acquisito dalla stessa Procedura sito nel Comune di Giulianova via Bellini.

PREMESSA

- **CHE**, ricevuto l'incarico da parte del Curatore per l'aggiornamento di stima del patrimonio immobiliare residuo di proprietà della Società fallita, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- **CHE**, ha reperito la necessaria documentazione presso:

- I. gli uffici comunali di Giulianova;
- II. le Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità della Provincia di Teramo;
- III. le Agenzia del Territorio – Catasto della Provincia di Teramo;

- **CHE**, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

- **CHE**, acquisita la documentazione, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;

- **CHE**, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo, identificato in **n.7 Lotti** e costituito dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
- **Lotto N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
- **Lotto N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
- **Lotto N° 4** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
- **Lotto N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
- **Lotto N° 6** - Posti auto ubicati a Giulianova (TE) - via Bellini 8e
- **Lotto N° 7** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8h

DESCRIZIONE

LOTTO N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 81

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti.

Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.10,50.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 81

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti.

Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.12,00.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 81

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori.

L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti.

Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 8I

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori.

L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti.

Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 8I

Diritti pari all'intero della piena proprietà su posto auto scoperto ricadente all'interno di un'area condominiale all'interno del quale è posto un fabbricato identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori.

L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 8E

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da n.3 posti auto scoperti, situati all'interno di un'area condominiale di maggiore consistenza dove è ubicato un fabbricato di civile abitazione, identificato come "fabbricato D" e denominato "Condominio il Campetto".

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA BELLINI 8H

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a lastrico solare, della consistenza complessiva pari a mq.40 circa, posto al piano quarto o copertura di un fabbricato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, costituito da unità di civile abitazione, edificato su n.5 livelli fuori e un piano seminterrato dove sono posti i locali accessori, identificato come "fabbricato G" e denominato "Condominio il Campetto".

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere confinante in giro così come di seguito riportato.

Unità immobiliare ad uso ufficio:

- Sub.80 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

Unità immobiliare adibita a posto auto:

- sub.64 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- sub.66 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

Unità immobiliare adibita a cantina:

- sub.82 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- sub.54 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,72 m	2
Balcone	18,20 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	T
Cantina	9,50 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,80 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sugli immobili facenti parte del lotto in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita.

Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso/attesa/archivio/centralino mq.30,30 circa;
- WC mq.2,70 circa;
- Disimpegno mq.8,20 circa;
- Ufficio mq.11,20 circa;
- Ufficio mq.15,30 circa;
- Bagno mq.5,30 circa;
- Balcone mq.18,20 circa;
- Cantina mq.9,50 circa;
- Posto auto scoperto mq.14,00 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 456 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.00
Dal 24/07/1998 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 910 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.79
Dal 01/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.68.62
Dal 08/09/2000 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.63.80
Dal 19/09/2000 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 34 Categoria F1, Cons. 1100 Superficie catastale 85 mq
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 65, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Rendita € 19,83 Piano T
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 53, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10mq Rendita € 18,59 Piano S1
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5vani Rendita € 1.726,94 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	919	47	2	A10	2	5,5vani	85 mq	1726,94 €	2	
	7	919	53	2	C2	2	10mq	11 mq	18,59 €	S1	
	7	919	65	2	C6	1	12mq		19,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il lotto si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento al sub.73, identificato nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala, ascensore, sala macchine e autoclave, oltre che il sub.27 della particella n.994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del quale fa parte il lotto in esame risulta realizzato interamente in c.a. e laterizi su n.3 piani fuori terra, dove sono poste complessivamente n.9 unità adibite sia a uso uffici che abitazioni, oltre il piano copertura o lastrico solare, del tipo a terrazzo, e il piano seminterrato dove sono ubicati fondaci, locali di servizio e posti auto coperti. Il vano scala condominiale risulta ben rifinito in marmo e parapetti in alluminio oltre che essere presente l'ascensore di collegamento ai livelli. L'area esterna risulta adibita a posti auto e passaggi carrabili e pedonali.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto risulta così rifinita:

- pavimentazione ingresso, uffici e disimpegno in parquet, zona centralino rifinita in monocottura e servizi con ceramiche.
- infissi interni, sia del tipo ad anta battente che scorrevole, realizzati in legno tamburato colore bianco;
- infissi esterni realizzati in alluminio e doppi vetri con aperture a battente e vasistas, completi di avvolgibili in pvc;
- servizi tutti completi di sanitari;
- impianti tutti presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di revisione, ivi compreso quello di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas tramite caldaia esterna posta sul balcone e relativi radiatori interni in alluminio;
- risulta presente sia il vide-citofono che il termostato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
	**** Omissis ****	Compravendita

Dal 07/05/1997 al 31/10/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Costantini	07/05/1997	42737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/06/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo	27/05/1997	1267			
Dal 31/10/2006 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	31/10/2006	26357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/11/2006	22564	13150
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Giulianova	24/11/2006	5635			
Dal 28/02/2018	**** Omissis ****	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	28/02/2018	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Teramo il 19/01/2007
 Reg. gen. 1244 - Reg. part. 151
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Campitelli Franco
 Data: 17/01/2007
 N° repertorio: 27007
 N° raccolta: 5198
 Note: L'ipoteca originaria è stata accesa sul terreno identificato al fg.7 part.919 sub.34; successivamente su tale terreno sono stati edificati, tra gli altri, i sub.47-53-65
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 26/01/2010
 Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 21/01/2010
 N° repertorio: 115
 N° raccolta: 2010
- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 22/02/2010
 Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova
 Data: 09/02/2010
 N° repertorio: 102
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 25/03/2011
 Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923
 Quota: 1/1
 Importo: € 218.641,60
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Equitalia Pragma spa
 Data: 24/03/2011
 N° repertorio: 14
 N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 11/05/2011
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.05/07 del 12/01/2007;
- SCIA S70/2019-0 del 17/06/2019 prot. n.25401 - variante postuma al PdC n.05/07 per difformità interne e esterne rispetto al titolo originario;
- Segnalazione certificata agibilità del 26/11/2020 pratica 113/2020 prot. n.46480 e successive integrazioni del 09/03/2021 prot.8465 e n.9494.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono/sanatoria, se ne sussistono i requisiti, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Per l'unità immobiliare in oggetto è presente certificato APE del 24/09/2020 c.i. n.6702500000191911 classe G.

Inoltre si comunica che per l'unità immobiliare in oggetto, adibita a ufficio, è possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione, in virtù della L.R. 49/12 art.5 (cambio di destinazione d'uso in deroga), dietro presentazione di relativa P.d.C. e il pagamento dei relativi oneri da corrispondere al Comune di Giulianova pari a circa 50€/mq. Tale attività chiaramente sarà totalmente a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario, qualora sia interessato al cambio d'uso dell'unità immobiliare, ivi compresi gli aggiornamenti delle relative pratiche catastali, APE e agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni avute dall'Amministratore di condominio **** Omissis ****, gli oneri condominiali da corrispondere per il lotto in oggetto ammontano ad € 874,43 circa; in ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario gli oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere confinante in giro così come di seguito riportato.

Unità immobiliare ad uso ufficio:

- Sub.49 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;

- salvo se altri e/o se variati.

Unità immobiliare adibita a posto auto:

- sub.66 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;

- Sub.73 b.c.n.c.;

- salvo se altri e/o se variati.

Unità immobiliare adibita a cantina:

- sub.53 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;

- Sub.73 b.c.n.c.;

- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	73,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,72 m	2
Balcone	18,20 mq	19,60 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	T
Cantina	10,00 mq	12,40 mq	0,20	2,48 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				94,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,18 mq		

Dalla base del rilievo effettuato sugli immobili facenti parte del lotto in oggetto, si sono calcolate le superfici lorde e nette di tutti gli ambienti presenti, divisi per destinazioni, applicando ad essi i relativi coefficienti, calcolando così la superficie convenzionale complessiva da porre in vendita.

Nello specifico il lotto oggetto di valutazione si compone di ambienti e relative superfici nette, così come di seguito riportato:

- Ingresso/attesa/archivio/centralino mq.30,30 circa;

- WC mq.2,70 circa;

- Disimpegno mq.8,20 circa;

- Ufficio mq.11,20 circa;

- Ufficio mq.15,30 circa;

- Bagno mq.5,30 circa;

- Balcone mq.18,20 circa;

- Cantina mq.10,00 circa;

- Posto auto scoperto mq.14,00 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 456 Qualità Vigneto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.00
Dal 24/07/1998 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 910 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.79
Dal 01/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.68.62
Dal 08/09/2000 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.63.80
Dal 19/09/2000 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 34 Categoria F1, Cons. 1100 Superficie catastale 85 mq
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 67, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Rendita € 19,83 Piano T
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 54, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10mq Rendita € 18,59 Piano S1
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 50, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5vani Rendita € 1.726,94 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	919	50	2	A10	2	5,5vani	86 mq	1726,94 €	2	
	7	919	54	2	C2	2	10mq		18,59 €	S1	

	7	919	67	2	C6	1	12mq		19,83 €	T	
--	---	-----	----	---	----	---	------	--	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il lotto si trova in buono stato conservativo seppur bisogna evidenziare alcuni segni di infiltrazioni/umidità presenti all'interno dell'unità immobiliare, dovuti dal sovrastante lastrico solare il quale necessita di interventi di manutenzione ivi compresi ripristino della guaina impermeabilizzante al fine di salvaguardare le sottostanti unità presenti.

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento al sub.73, identificato nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala, ascensore, sala macchine e autoclave, oltre che il sub.27 della particella n.994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del quale fa parte il lotto in esame risulta realizzato interamente in c.a. e laterizi su n.3 piani fuori terra, dove sono poste complessivamente n.9 unità adibite sia a uso uffici che abitazioni, oltre il piano copertura o lastrico solare, del tipo a terrazzo, e il piano seminterrato dove sono ubicati fondaci, locali di servizio e posti auto coperti. Il vano scala condominiale risulta ben rifinito in marmo e parapetti in alluminio oltre che essere presente l'ascensore di collegamento ai livelli. L'area esterna risulta adibita a posti auto e passaggi carrabili e pedonali.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto risulta così rifinita:

- pavimentazione ingresso, uffici, disimpegno e zona centralino in monocottura e servizi con ceramiche.
- infissi interni, sia del tipo ad anta battente che scorrevole, realizzati in legno tamburato;
- infissi esterni realizzati in alluminio e doppi vetri con aperture a battente e vasistas, completi di avvolgibili in pvc;
- servizi tutti completi di sanitari;
- impianti tutti presenti e funzionanti, anche se abbisognanti di revisione, ivi compreso quello di riscaldamento del tipo autonomo, alimentato a gas tramite caldaia esterna posta sul balcone e relativi radiatori interni in alluminio;

- predisposizione impianto aria condizionata;
- risulta presente sia il video-citofono che il termostato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Costantini	07/05/1997	42737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/06/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	27/05/1997	1267	
Dal 31/10/2006 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	31/10/2006	26357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/11/2006	22564	13150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	24/11/2006	5635	
Dal 28/02/2018	**** Omissis ****	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	28/02/2018	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Teramo il 19/01/2007
 Reg. gen. 1244 - Reg. part. 151
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Campitelli Franco
 Data: 17/01/2007
 N° repertorio: 27007
 N° raccolta: 5198
 Note: L'ipoteca originaria è stata accesa sul terreno identificato al fg.7 part.919 sub.34; successivamente su tale terreno sono stati edificati, tra gli altri, i sub.47-53-65
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 26/01/2010
 Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 21/01/2010
 N° repertorio: 115
 N° raccolta: 2010
- ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 22/02/2010
 Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova
 Data: 09/02/2010
 N° repertorio: 102
- Ipoteca legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 25/03/2011
 Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923
 Quota: 1/1
 Importo: € 218.641,60

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma spa
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 14
N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 11/05/2011
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.05/07 del 12/01/2007;
- SCIA S70/2019-0 del 17/06/2019 prot. n.25401 - variante postuma al PdC n.05/07 per difformità interne e esterne rispetto al titolo originario;
- Segnalazione certificata agibilità del 26/11/2020 pratica 113/2020 prot. n.46480 e successive integrazioni del 09/03/2021 prot.8465 e n.9494.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono/sanatoria, se ne sussistono i requisiti, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Per l'unità immobiliare in oggetto è presente certificato APE del 24/09/2020 c.i. n.6702500000191911 classe G.

Inoltre si comunica che per l'unità immobiliare in oggetto, adibita a ufficio, è possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione, in virtù della L.R. 49/12 art.5 (cambio di destinazione d'uso in deroga), dietro presentazione di relativa P.d.C. e il pagamento dei relativi oneri da corrispondere al Comune di Giulianova pari a circa 50€/mq. Tale attività chiaramente sarà totalmente a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario, qualora sia interessato al cambio d'uso dell'unità immobiliare, ivi compresi gli aggiornamenti delle relative pratiche catastali, APE e agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni avute dall'Amministratore di condominio **** Omissis ****, gli oneri condominiali da corrispondere per il lotto in oggetto ammontano ad € 419,00 circa; in ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario gli oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere confinante con:

- Sub.52 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	207,00 mq	214,00 mq	1,00	214,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				214,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 456 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.00
Dal 24/07/1998 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 910 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.79
Dal 01/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.68.62
Dal 08/09/2000 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.63.80
Dal 19/09/2000 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 34 Categoria F1, Cons. 1100
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 51 Categoria F5, Cons. 210mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	919	51		F5		210mq				

Corrispondenza catastale

Non vi è agli atti la planimetria catastale in quanto categoria F/5.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il lotto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo seppur necessità di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda l'isolamento e/o guaina impermeabilizzante, realizzata nel 2007 circa e da allora mai stata oggetto di manutenzione, che in alcuni punti crea delle infiltrazioni alle sottostanti unità immobiliari.

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento al sub.73, identificato nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala, ascensore, sala macchine e autoclave, oltre che il sub.27 della particella n.994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in esame è costituito da un lastrico solare del tipo a terrazzo, rifinito con guaina impermeabilizzante posta su tutta l'area; all'interno sono poste n.2 canne fumarie delle unità immobiliari sottostanti; l'accesso al lastrico avviene direttamente dal vano scala condominiale; il perimetro è caratterizzato da cordolo in c.a. di altezza pari a circa 30cm rifinito in parte da sovrastante parapetto di alluminio. (Il tutto come da documentazione

fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Costantini	07/05/1997	42737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/06/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	27/05/1997	1267	
Dal 31/10/2006 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	31/10/2006	26357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/11/2006	22564	13150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	24/11/2006	5635	
Dal 28/02/2018	**** Omissis ****	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	28/02/2018	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Teramo il 19/01/2007
 Reg. gen. 1244 - Reg. part. 151
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Campitelli Franco
 Data: 17/01/2007
 N° repertorio: 27007
 N° raccolta: 5198
 Note: L'ipoteca originaria è stata accesa sul terreno identificato al fg.7 part.919 sub.34; successivamente su tale terreno sono stati edificati, tra gli altri, i sub.47-53-65
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 26/01/2010
 Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 21/01/2010
 N° repertorio: 115
 N° raccolta: 2010
- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 22/02/2010
 Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova
 Data: 09/02/2010
 N° repertorio: 102
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 25/03/2011
 Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923
 Quota: 1/1
 Importo: € 218.641,60
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma spa
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 14
N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 11/05/2011
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.05/07 del 12/01/2007;
- SCIA S70/2019-0 del 17/06/2019 prot. n.25401 - variante postuma al PdC n.05/07 per difformità interne e esterne rispetto al titolo originario;
- Segnalazione certificata agibilità del 26/11/2020 pratica 113/2020 prot. n.46480 e successive integrazioni del 09/03/2021 prot.8465 e n.9494.

Esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono/sanatoria, se ne sussistono i requisiti, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Si specifica inoltre che il lotto in esame, adibito a lastrico solare, così come comunicato dal Comune di Giulianova settore edilizia privata, potrà essere oggetto di interventi edificatori, sempre a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario, al fine di realizzare, qualora ne sopraggiungano le necessità, locali accessori con il successivo rifacimento del manto di copertura, sempre nel rispetto delle normative urbanistiche oltre che da quanto stabilito dall'attuale P.R.G. e relative normative tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni avute dall'Amministratore di condominio **** Omissis ****, gli oneri condominiali da corrispondere per il lotto in oggetto ammontano ad € 298,62 circa; in ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario gli oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere confinante con:

- Sub.52 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	207,00 mq	214,00 mq	1,00	214,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	214,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	214,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 456 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.00
Dal 24/07/1998 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 910 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.79
Dal 01/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.68.62
Dal 08/09/2000 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.63.80
Dal 19/09/2000 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 34 Categoria F1, Cons. 1100
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 52 Categoria F5, Cons. 210mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	919	52		F5		210mq				

Corrispondenza catastale

Non vi è agli atti la planimetria catastale in quanto categoria F/5.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il lotto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo seppur necessità di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda l'isolamento e/o guaina impermeabilizzante, realizzata nel 2007 circa e da allora mai stata oggetto di manutenzione, che in alcuni punti crea delle infiltrazioni alle sottostanti unità immobiliari.

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento al sub.73, identificato nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala, ascensore, sala macchine e autoclave, oltre che il sub.27 della particella n.994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto in esame è costituito da un lastrico solare del tipo a terrazzo, rifinito con guaina impermeabilizzante posta su tutta l'area; all'interno sono poste n.2 canne fumarie delle unità immobiliari sottostanti; l'accesso al lastrico avviene direttamente dal vano scala condominiale; il perimetro è caratterizzato da cordolo in c.a. di altezza pari a circa 30cm rifinito in parte da sovrastante parapetto di alluminio. (Il tutto come da documentazione fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Costantini	07/05/1997	42737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	11/06/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	27/05/1997	1267	
Dal 31/10/2006 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	31/10/2006	26357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/11/2006	22564	13150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	24/11/2006	5635	
Dal 28/02/2018	**** Omissis ****	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	28/02/2018	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Teramo il 19/01/2007
Reg. gen. 1244 - Reg. part. 151
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Campitelli Franco

Data: 17/01/2007

N° repertorio: 27007

N° raccolta: 5198

Note: L'ipoteca originaria è stata accesa sul terreno identificato al fg.7 part.919 sub.34; successivamente su tale terreno sono stati edificati, tra gli altri, i sub.47-53-65

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 26/01/2010

Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 21/01/2010

N° repertorio: 115

N° raccolta: 2010

- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 22/02/2010

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova

Data: 09/02/2010

N° repertorio: 102

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Teramo il 25/03/2011

Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923

Quota: 1/1

Importo: € 218.641,60

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Equitalia Pragma spa

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 14

N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 11/05/2011

Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.05/07 del 12/01/2007;
- SCIA S70/2019-0 del 17/06/2019 prot. n.25401 - variante postuma al PdC n.05/07 per difformità interne e esterne rispetto al titolo originario;
- Segnalazione certificata agibilità del 26/11/2020 pratica 113/2020 prot. n.46480 e successive integrazioni del 09/03/2021 prot.8465 e n.9494.

Esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono/sanatoria, se ne sussistono i requisiti, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

Si specifica inoltre che il lotto in esame, adibito a lastrico solare, così come comunicato dal Comune di Giulianova settore edilizia privata, potrà essere oggetto di interventi edificatori, sempre a cura e spese del futuro eventuale aggiudicatario, al fine di realizzare, qualora ne sopraggiungano le necessità, locali accessori con il successivo rifacimento del manto di copertura, sempre nel rispetto delle normative urbanistiche oltre che da quanto stabilito dall'attuale P.R.G. e relative normative tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni avute dall'Amministratore di condominio **** Omissis ****, gli oneri condominiali da corrispondere per il lotto in oggetto ammontano ad € 298,62 circa; in ogni

caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario gli oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto risulta essere confinante con:

- Sub.69 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.71 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.73 b.c.n.c.;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 24/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 456 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.42.00
Dal 24/07/1998 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 910 Qualità Vigneto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.79
Dal 01/08/2000 al 08/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.68.62
Dal 08/09/2000 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 919 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.63.80
Dal 19/09/2000 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 34 Categoria F1, Cons. 1100
Dal 14/05/2009 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 70, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 19,83

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	919	70	2	C6	1	12mq	12 mq	19,83 €		

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento al sub.73, identificato nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala, ascensore, sala macchine e autoclave, oltre che il sub.27 della particella n.994.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di

diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Costantini	07/05/1997	42737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/06/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	27/05/1997	1267	
Dal 31/10/2006 al 28/02/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Campitelli	31/10/2006	26357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/11/2006	22564	13150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	24/11/2006	5635	
Dal 28/02/2018	**** Omissis ****	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	28/02/2018	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Teramo il 19/01/2007
 Reg. gen. 1244 - Reg. part. 151
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Campitelli Franco
 Data: 17/01/2007
 N° repertorio: 27007
 N° raccolta: 5198
 Note: L'ipoteca originaria è stata accesa sul terreno identificato al fg.7 part.919 sub.34; successivamente su tale terreno sono stati edificati, tra gli altri, i sub.47-53-65
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 26/01/2010
 Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo
 Data: 21/01/2010
 N° repertorio: 115
 N° raccolta: 2010
- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Teramo il 22/02/2010
 Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782
 Quota: 1/1
 Importo: € 25.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova
 Data: 09/02/2010
 N° repertorio: 102
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 25/03/2011
 Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923
 Quota: 1/1
 Importo: € 218.641,60

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma spa
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 14
N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 11/05/2011
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.05/07 del 12/01/2007;
- SCIA S70/2019-0 del 17/06/2019 prot. n.25401 - variante postuma al PdC n.05/07 per difformità interne e esterne rispetto al titolo originario;
- Segnalazione certificata agibilità del 26/11/2020 pratica 113/2020 prot. n.46480 e successive integrazioni del 09/03/2021 prot.8465 e n.9494.

Esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia; in ogni caso eventuali difformità dovranno essere sanate, se sanabili, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure e spese entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento per eventuali patiche di condono/sanatoria, se ne sussistono i requisiti, o al contrario ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi risultano vincoli od oneri condominiali, in ogni caso il compendio immobiliare di cui al presente lotto, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a conduzione condominiale, risulta amministrato dalla sig.ra **** Omissis ****. In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario eventuali oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8e

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito da n.3 posti auto, risulta essere confinante con:

1-Posto auto sub.10:

- Sub.4 a più lati proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.11 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- strada comunale via Bellini;
- salvo se altri e/o se variati.

2-Posto auto sub.11:

- Sub.4 a più lati proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.10 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Sub.12 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- strada comunale via Bellini;
- salvo se altri e/o se variati.

3-Posto auto sub.12:

- Sub.4 a più lati proprietà **** Omissis **** o aventi causa;

- Sub.11 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- strada comunale via Bellini;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub10	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto sub11	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto sub12	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2000 al 27/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 919, Sub. 33 Categoria F1, Cons. 1737mq
Dal 27/03/2001 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 938 Categoria F1, Cons. 914mq
Dal 02/07/2002 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 938, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 23,14
Dal 02/07/2002 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 938, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 21,48
Dal 02/07/2002 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 938, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 21,48

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	938	10	2	C6	1	13mq	13 mq	21,48 €		
	7	938	11	2	C6	1	13mq	13 mq	21,48 €		
	7	938	12	2	C6	1	14mq	14 mq	23,14 €		

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni identificate al sub.27 del fg.7 part.994 così come riportato nell'apposto elaborato planimetrico della stessa particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2000 al 10/04/2001	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2001 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	10/04/2021	105270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 26/01/2010
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/01/2010
N° repertorio: 115
N° raccolta: 2010
- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 22/02/2010

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova

Data: 09/02/2010

N° repertorio: 102

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Milano il 17/03/2010

Reg. gen. 4383 - Reg. part. 1139

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Teramo il 25/03/2011

Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923

Quota: 1/1

Importo: € 218.641,60

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Equitalia Pragma spa

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 14

N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Teramo il 11/05/2011

Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Così come comunicato dall'attuale Amministratore di Condominio sig. **** Omissis ****, per il lotto in oggetto non vi risultano vincoli od oneri condominiali. In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario eventuali oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8h

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2005 al 16/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 994, Sub. 15 Categoria F5 Superficie catastale 40mq mq Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	994	15		F5			40mq mq		4		

PARTI COMUNI

Il lotto in oggetto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti comuni alle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, con particolare riferimento ai sub. n.26 n.27, identificati nell'apposto elaborato planimetrico, riguardante camminamenti, spazi di manovra, scivolo, vano scala e locali tecnici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi risultano presenti e/o trascritte servitù, ad ogni modo il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005 al 16/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Campitelli	14/12/2005	20452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 26/01/2010
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 257
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 21/01/2010

N° repertorio: 115

N° raccolta: 2010

- **ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 22/02/2010
Reg. gen. 2873 - Reg. part. 782
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo sez. dist. Giulianova
Data: 09/02/2010
N° repertorio: 102
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Milano il 17/03/2010
Reg. gen. 4383 - Reg. part. 1139
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 25/03/2011
Reg. gen. 4650 - Reg. part. 923
Quota: 1/1
Importo: € 218.641,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Pragma spa
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 14
N° raccolta: 10811

Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Teramo il 11/05/2011
Reg. gen. 7252 - Reg. part. 4577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel predisporre gli annotamenti di riferimento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: circa 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

Si fa presente che gli oneri di cancellazione dei gravami sono stati considerati in abbattimento sul valore del lotto da porre in vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Così come comunicato dall'attuale Amministratore di Condominio sig.**** Omissis **** non vi risultano vincoli od oneri condominiali per il lotto in oggetto. In ogni caso saranno a carico del futuro eventuale aggiudicatario eventuali oneri non corrisposti nell'anno in corso di aggiudicazione e il precedente così come per legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.10,50. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 65, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.320,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che

dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Giulianova (TE) - via Bellini 8i	93,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 131.320,00	100,00%	€ 131.320,00
				Valore di stima:	€ 131.320,00

Valore di stima: € 131.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 118.188,00

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Diffomità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.12,00. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 131.852,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Giulianova (TE) - via Bellini 8i	94,18 mq	1.400,00 €/mq	€ 131.852,00	100,00%	€ 131.852,00
				Valore di stima:	€ 131.852,00

Valore di stima: € 131.852,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 118.666,80

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 51, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.540,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Lastrico solare Giulianova (TE) - via Bellini 8i	214,00 mq	110,00 €/mq	€ 23.540,00	100,00%	€ 23.540,00
				Valore di stima:	€ 23.540,00

Valore di stima: € 23.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	15,00	%

Valore finale di stima: € 20.009,00

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Diffomità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di

Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 52, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 23.540,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Lastrico solare Giulianova (TE) - via Bellini 8i	214,00 mq	110,00 €/mq	€ 23.540,00	100,00%	€ 23.540,00
Valore di stima:					€ 23.540,00

Valore di stima: € 23.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	15,00	%

Valore finale di stima: € 20.009,00

Il bene di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Difformità di tipo edilizie/urbanistiche/catastali sul lotto in esame, così come già fatto presente nella presente relazione tecnica, potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, con relativa pratica di sanatoria o condonate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con l'apertura dei termini di condono, qualora ne sussistano i requisiti tecnici, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare la situazione assentita.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su posto auto scoperto ricadente all'interno di un'area condominiale all'interno del quale è posto un fabbricato identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.400,00
 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
 Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
 In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Giulianova (TE) - via Bellini 8i	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00%	€ 2.400,00
				Valore di stima:	€ 2.400,00

Valore di stima: € 2.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	15,00	%

Valore finale di stima: € 2.040,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8e
 Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da n.3 posti auto scoperti, situati all'interno di un'area condominiale di maggiore consistenza dove è ubicato un fabbricato di civile abitazione, identificato come "fabbricato D" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 938, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.000,00
 Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
 Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Giulianova (TE) - via Bellini 8e	40,00 mq	200,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.800,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8h
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a lastrico solare, della consistenza complessiva pari a mq.40 circa, posto al piano quarto o copertura di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, costituito da unità di civile abitazione, edificato su n.5 livelli fuori e un piano seminterrato dove sono posti i locali accessori, identificato come "fabbricato G" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Sub. 15, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.000,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e

quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Lastrico solare Giulianova (TE) - via Bellini 8h	40,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

Valore di stima: € 4.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione mercato immobiliare	15,00	%

Valore finale di stima: € 3.400,00

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

Teramo, li 24/02/2023

Il C.T.U.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.10,50. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 65, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 118.188,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.12,00. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 118.666,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 51, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 20.009,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 52, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 20.009,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8i
Diritti pari all'intero della piena proprietà su posto auto scoperto ricadente all'interno di un'area condominiale all'interno del quale è posto un fabbricato identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 2.040,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8e
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da n.3 posti auto scoperti, situati all'interno di un'area condominiale di maggiore consistenza dove è ubicato un fabbricato di civile abitazione, identificato come "fabbricato D" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 938, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 6.800,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - via Bellini 8h
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a lastrico solare, della consistenza complessiva pari a mq.40 circa, posto al piano quarto o copertura di un fabbricato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, costituito da unità di civile abitazione, edificato su n.5 livelli fuori e un piano seminterrato dove sono posti i locali accessori, identificato come "fabbricato G" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Sub. 15, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. - Comparto di tipo 2 art. 3.3.1

Prezzo base d'asta: € 3.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 18/2011 - **** OMISSIS ****

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.188,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8i		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 65, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	93,80 mq
Stato conservativo:	Attualmente il lotto si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.10,50. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.666,80

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8i		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 50, Zc. 2, Categoria A10 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 7, Part. 919, Sub. 67, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	94,18 mq
Stato conservativo:	Attualmente il lotto si trova in buono stato conservativo seppur bisogna evidenziare alcuni segni di infiltrazioni/umidità presenti all'interno dell'unità immobiliare, dovuti dal sovrastante lastrico solare il quale necessita di interventi di manutenzione ivi compresi ripristino della guaina impermeabilizzante al fine di salvaguardare le sottostanti unità presenti.		

Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (cat.A/10) un posto auto scoperto e una cantina, ricadenti rispettivamente ai piani secondo, terra e primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare risulta costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano secondo, della superficie complessiva lorda pari a circa mq.84, oltre accessori, nonché un posto auto scoperto e una cantina al primo piano sotto strada della superficie di circa mq.12,00. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.009,00

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8i		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 51, Categoria F5	Superficie	214,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il lotto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo seppur necessità di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda l'isolamento e/o guaina impermeabilizzante, realizzata nel 2007 circa e da allora mai stata oggetto di manutenzione, che in alcuni punti crea delle infiltrazioni alle sottostanti unità immobiliari.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.009,00

Bene N° 4 - Lastrico solare

Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8i		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 52, Categoria F5	Superficie	214,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il lotto risulta trovarsi in un discreto stato conservativo seppur necessità di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda l'isolamento e/o guaina impermeabilizzante, realizzata nel 2007 circa e da allora mai stata oggetto di manutenzione, che in alcuni punti crea delle infiltrazioni alle sottostanti unità immobiliari.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare sita nel Comune di Giulianova via Bellini n.8i, costituita da lastrico solare posto/piano copertura di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato su n.4 livelli fuori terra e un piano interrato, identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. Il lotto in oggetto in particolare, adibito a lastrico solare o piano copertura, sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq.214. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.040,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8i		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 919, Sub. 70, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su posto auto scoperto ricadente all'interno di un'area condominiale all'interno del quale è posto un fabbricato identificato come "fabbricato A" e denominato "Condominio il Campetto", costituito complessivamente da n.12 unità immobiliari divise tra uffici, abitazioni e relativi accessori. L'area dove è posto suddetto fabbricato, identificata con la particella n.919 del fg.7, ricade all'interno di un comparto edificatorio costituito da più fabbricati (identificati come fabbricato A,B e C) tutti indipendenti. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.800,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8e		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 938, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 938, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da n.3 posti auto scoperti, situati all'interno di un'area condominiale di maggiore consistenza dove è ubicato un fabbricato di civile abitazione, identificato come "fabbricato D" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.400,00

Bene N° 7 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - via Bellini 8h		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 994, Sub. 15, Categoria F5	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a lastrico solare, della consistenza complessiva pari a mq.40 circa, posto al piano quarto o copertura di un fabbricato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, costituito da unità di civile abitazione, edificato su n.5 livelli fuori e un piano seminterrato dove sono posti i locali accessori, identificato come "fabbricato G" e denominato "Condominio il Campetto". L'intero compendio è ubicato nel Comune di Giulianova paese, in un'area complessivamente completa di servizi di tipo primari e secondari siti a poca distanza dallo stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		