

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 426/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
Titolarità .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	12
Confini.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	12
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	18

<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	22
Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	26
Precisazioni.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	28
Stato di occupazione .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	39
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	42
Normativa urbanistica.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	42

<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	43
Regolarità edilizia.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209.....	45
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste.....	45
Lotto 2.....	46
Descrizione.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13.....	48
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11.....	48
Titolarità.....	48
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13.....	48
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11.....	48
Confini.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11.....	49
Consistenza.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli.....	50
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	51

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	51
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	52
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	54
Dati Catastali .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	55
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	56
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	56
Precisazioni.....	57
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	57
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	57
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	58
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	58
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	59
Stato di occupazione .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	59
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	59
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	59
Provenienze Ventennali.....	59
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	59
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	61
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	63
Formalità pregiudizievoli.....	64
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	64
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	66
Normativa urbanistica.....	66
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	66
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	67
Regolarità edilizia.....	67
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	67
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....	68
Vincoli od oneri condominiali .....	68
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13 .....	68
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli .....	68

<b>Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11 .....</b>	<b>68</b>
Stima / Formazione lotti .....	69
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>69</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>73</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 426/2014 del R.G.E.....	76
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00 .....</b>	<b>76</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 245.000,00 .....</b>	<b>79</b>

## INCARICO

---

In data 31/03/2015, il sottoscritto Arch. Di Giuseppe Marcello, con studio in Via Felice Barnabei, 26 - 64100 - Teramo (TE), email marcellodigiuseppe@virgilio.it, PEC marcello.digiuseppe@archiworldpec.it, Tel. 0861 246 357 - 338 42 45 065, Fax 0861 246 357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 4** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 5** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 4** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste
- **Bene N° 5** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su locale commerciale al piano terra con annessi magazzini e wc oltre una corte ad uso esclusivo al piano terra e un magazzino al piano primo sottostrada il tutto facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste n. 209; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1.

Il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km.

La presente unità immobiliare oggetto di stima, ovvero il locale commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1, è composto al piano terra da un vano principale con destinazione d'uso a negozio avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 100,90 circa e da un piccolo vano di S.u. di mq. 2,02. Il suddetto vano, attualmente, risulta chiuso da due pareti in cartongesso e contiene la scala a chiocciola di collegamento con il locale magazzino posto al piano primo sottostrada. Al piano terra, annessi al locale negozio, ma non comunicante con lo stesso a causa di un tramezzo divisorio in cartongesso, vi sono tre magazzini aventi una S.u. rispettivamente di mq. 17,87 circa, mq. 16,35 circa e mq. 55,69 circa, un antiWc con S.u. di mq. 3,87 circa e tre Wc., di cui uno per disabili, con S.u. rispettivamente di mq. 4,55 circa, mq. 1,39 circa e mq. 1,68 circa. Al piano primo sottostrada la suddetta unità immobiliare è composta da un locale magazzino avente una S.u. di mq. 21,95 circa; inoltre al piano terra il locale commerciale è dotato di una corte ad uso esclusivo avente una S.u. di mq. 60,48 circa.

L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a circa 3,50 ml. mentre il locale al piano primo sottostrada ha una altezza interna pari a 2,45 ml. circa.

Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare redatto dallo scrivente ed allegato al presente elaborato peritale.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 20 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista

circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km.

Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 21 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km.

Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 22 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km.

Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 23 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km.

Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

---

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

---

Il Locale commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 confina con camminamento comune (sub. 4), con portico comune (sub. 5), con chiostro comune (sub. 8), con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sub. 9) salvo altri o variati; con terrapieno e con corte comune (sub. 1), si affaccia su scivolo comune (sub. 41), e inoltre confina con stessa proprietà, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* società esecutata (subb. 22 e 23) salvo altri o variati.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

Il posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub. 20, oggetto di stima, confina in giro: con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (subb. 9 e 19) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

Il posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub. 21, oggetto di stima, confina in giro: con stessa proprietà, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società esecutata (sub. 22) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

Il posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub. 22, oggetto di stima, confina in giro: con stessa proprietà, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società esecutata (sub. 10,21 e 23) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

Il posto auto scoperto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub. 23, oggetto di stima, confina in giro: con stessa proprietà, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società esecutata (sub. 10 e 22) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	100,90 mq	111,96 mq	1,00	111,96 mq	3,50 m	Terra
Locali magazzino, Wc e antiwc	101,40 mq	119,04 mq	0,50	59,52 mq	3,50 m	Terra
Magazzino	21,95 mq	23,11 mq	0,50	23,11 mq	2,45 m	Primo sottostrada
Corte in uso esclusivo	60,48 mq	61,92 mq	0,10	6,19 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,78 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** ciascuna superficie lorda del negozio, dei locali magazzino dei Wc e dell'antiwc, tutti ubicati al piano terra, e del magazzino ubicato al piano sottostrada è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni ed 1/2 dello spessore dei muri confinanti con altre proprietà e con le parti comuni, mentre ciascuna superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni e di quelli confinanti con altre proprietà e con le parti comuni.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del negozio è stata considerata la superficie lorda dello stesso.

Per il calcolo della superfici commerciali o convenzionali dei locali magazzino, dei Wc e dell'antiwc, tutti ubicati al piano terra, e del magazzino ubicato al piano sottostrada sono state considerate le superfici lorde degli stessi ridotte attraverso l'applicazione di un congruo coefficiente di riduzione.

La superficie lorda della corte ad uso esclusivo è stata calcolata considerando il suo ingombro comprensivo dei setti murari, mentre la superficie netta è stata calcolata al netto delle superfici di ingombro dei setti murari.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale della corte ad uso esclusivo è stata considerata la sua superficie lorda ridotta attraverso l'applicazione di un congruo coefficiente di riduzione.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** per la superficie dell'unità immobiliare (foglio 3 particella 1129 sub. 20) si fa riferimento alla superficie catastale presente sulla visura telematica per immobile (relativa alla presente unità immobiliare) effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** per la superficie dell'unità immobiliare (foglio 3 particella 1129 sub. 21) si fa riferimento alla superficie catastale presente sulla visura telematica per immobile (relativa alla presente unità immobiliare) effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** per la superficie dell'unità immobiliare (foglio 3 particella 1129 sub. 22) si fa riferimento alla superficie catastale presente sulla visura telematica per immobile (relativa alla presente unità immobiliare) effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** per la superficie dell'unità immobiliare (foglio 3 particella 1129 sub. 23) si fa riferimento alla superficie catastale presente sulla visura telematica per immobile

(relativa alla presente unità immobiliare) effettuata dallo scrivente attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis **** Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Rendita € 3.765,59 Piano S1-T
Dal 01/12/2005 al 15/06/2006	**** Omissis **** Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Rendita € 3.765,59 Piano S1-T
Dal 15/06/2006 al 10/02/2011	**** Omissis **** Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Rendita € 3.765,59 Piano S1-T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis **** Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 30/11/2015	**** Omissis **** Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Superficie catastale 193 mq. Rendita € 3.765,59 Piano S1-T
Dal 30/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis **** Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10 Categoria C1 Cl.3, Cons. 217 mq. Superficie catastale 193 mq. Rendita € 3.765,59 Piano S1-T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005 al 01/12/2005 deriva dalla Costituzione del 27/10/2005 n. 6431.1/2005 in atti del 27/10/2005 (protocollo n. TE0112637) COSTITUZIONE, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2005 al 15/06/2006 deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 n. 9788.1/2005 in atti dal 01/12/2005 (protocollo n. TE0128336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL

29/11/2005, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006 al 10/02/2011 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7403.1/2006 in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 155187 Rogante : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sede: ALBA ADRIATICA - COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011 al 09/11/2015 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 19569.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. TE0047560) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE SNC piano: S1-T a VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: S1-T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 30/11/2015 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2015 al 15/01/2016 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 n. 60369.1/2015 in atti dal 30/11/2015 (protocollo n. TE0131010) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: S1-T a VIA TRIESTE SNC piano : S1-T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** al Catasto Terreni la particella 1129 di mq. 2020, Ente Urbano, deriva dalla particella 674 di mq. 2020 con il Tipo Mappale del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494) e con la Tabella di Variazione del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494); la particella 674 soppressa comprendeva anche le particelle 95 e 316.

La particella 674 deriva dalla particella 316 a seguito del Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; con il suddetto frazionamento venivano variate le seguenti particelle del foglio 3: particella 316, particella 328 e particella 673.

La particella 316 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; Frazionamento n. 36.1/1980 in atti dal 28/11/92 TIPO n. 36/80; Frazionamento del 27/02/1981 n. 139881 in atti dal 24/04/1990. La particella 316 era presente fin dall'impianto.

La particella 95 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento del 27/02/1981 n. 20/1980 in atti 24/04/1990; Frazionamento del 04/08/1981 n. 36/1980 in atti dal 24/04/1990. La particella 95 era presente fin dall'impianto.

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 27/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 01/12/2005 al 15/06/2006	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 15/06/2006 al 10/02/2011	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 30/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****. Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005 al 01/12/2005 deriva dalla Costituzione del 27/10/2005 n. 6431.1/2005 in atti del 27/10/2005 (protocollo n. TE0112637) COSTITUZIONE, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2005 al 15/06/2006 deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 n. 9788.1/2005 in atti dal 01/12/2005 (protocollo n. TE0128336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 29/11/2005, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006 al 10/02/2011 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7403.1/2006 in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 155187 Rogante : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sede: ALBA ADRIATICA - COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011 al 09/11/2015 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 19590.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. TE0047581) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE SNC piano: T a VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 30/11/2015 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2015 al 15/01/2016 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 n. 60379.1/2015 in atti dal 30/11/2015 (protocollo n. TE0131020) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T a VIA TRIESTE SNC piano : T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** al Catasto Terreni la particella 1129 di mq. 2020, Ente Urbano, deriva dalla particella 674 di mq. 2020 con il Tipo Mappale del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494) e con la Tabella di Variazione del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494); la particella 674 soppressa comprendeva anche le particelle 95 e 316.

La particella 674 deriva dalla particella 316 a seguito del Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; con il suddetto frazionamento venivano variate le seguenti particelle del foglio 3: particella 316, particella 328 e particella 673.

La particella 316 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; Frazionamento n. 36.1/1980 in atti dal 28/11/92 TIPO n. 36/80; Frazionamento del 27/02/1981 n. 139881 in atti dal 24/04/1990. La particella 316 era presente fin dall'impianto.

La particella 95 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento del 27/02/1981 n. 20/1980 in atti 24/04/1990; Frazionamento del 04/08/1981 n. 36/1980 in atti dal 24/04/1990. La particella 95 era presente fin dall'impianto.

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 27/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq.

		Rendita € 13,63 Piano T
Dal <b>01/12/2005</b> al <b>15/06/2006</b>	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal <b>15/06/2006</b> al <b>10/02/2011</b>	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal <b>10/02/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/11/2015</b>	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal <b>30/11/2015</b> al <b>15/01/2016</b>	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005 al 01/12/2005 deriva dalla Costituzione del 27/10/2005 n. 6431.1/2005 in atti del 27/10/2005 (protocollo n. TE0112637) COSTITUZIONE, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** a situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2005 al 15/06/2006 deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 n. 9788.1/2005 in atti dal 01/12/2005 (protocollo n. TE0128336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 29/11/2005, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006 al 10/02/2011 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7403.1/2006 in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 155187 Rogante : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sede: ALBA ADRIATICA - COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011 al 09/11/2015 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 19591.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. TE0047582) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE SNC piano: T a VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 30/11/2015 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2015 al 15/01/2016 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 n. 60380.1/2015 in atti dal 30/11/2015 (protocollo n. TE0131021) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T a VIA TRIESTE SNC piano : T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** al Catasto Terreni la particella 1129 di mq. 2020, Ente Urbano, deriva dalla particella 674 di mq. 2020 con il Tipo Mappale del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494) e con la Tabella di Variazione del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494); la particella 674 soppressa comprendeva anche le particelle 95 e 316.

La particella 674 deriva dalla particella 316 a seguito del Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; con il suddetto frazionamento venivano variate le seguenti particelle del foglio 3: particella 316, particella 328 e particella 673.

La particella 316 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; Frazionamento n. 36.1/1980 in atti dal 28/11/92 TIPO n. 36/80; Frazionamento del 27/02/1981 n. 139881 in atti dal 24/04/1990. La particella 316 era presente fin dall'impianto.

La particella 95 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento del 27/02/1981 n. 20/1980 in atti 24/04/1990; Frazionamento del 04/08/1981 n. 36/1980 in atti dal 24/04/1990. La particella 95 era presente fin dall'impianto.

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 27/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 01/12/2005 al 15/06/2006	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63

		Piano T
Dal 15/06/2006 al 10/02/2011	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 30/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005 al 01/12/2005 deriva dalla Costituzione del 27/10/2005 n. 6431.1/2005 in atti del 27/10/2005 (protocollo n. TE0112637) COSTITUZIONE, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2005 al 15/06/2006 deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 n. 9788.1/2005 in atti dal 01/12/2005 (protocollo n. TE0128336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 29/11/2005, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006 al 10/02/2011 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7403.1/2006 in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 155187 Rogante : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sede: ALBA ADRIATICA - COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011 al 09/11/2015 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 19593.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. TE0047584) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE SNC piano: T a VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per

immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 30/11/2015 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2015 al 15/01/2016 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 n. 60381.1/2015 in atti dal 30/11/2015 (protocollo n. TE0131022) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T a VIA TRIESTE SNC piano : T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** al Catasto Terreni la particella 1129 di mq. 2020, Ente Urbano, deriva dalla particella 674 di mq. 2020 con il Tipo Mappale del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494) e con la Tabella di Variazione del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494); la particella 674 soppressa comprendeva anche le particelle 95 e 316.

La particella 674 deriva dalla particella 316 a seguito del Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; con il suddetto frazionamento venivano variate le seguenti particelle del foglio 3: particella 316, particella 328 e particella 673.

La particella 316 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; Frazionamento n. 36.1/1980 in atti dal 28/11/92 TIPO n. 36/80; Frazionamento del 27/02/1981 n. 139881 in atti dal 24/04/1990. La particella 316 era presente fin dall'impianto.

La particella 95 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento del 27/02/1981 n. 20/1980 in atti 24/04/1990; Frazionamento del 04/08/1981 n. 36/1980 in atti dal 24/04/1990. La particella 95 era presente fin dall'impianto.

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 27/10/2005 al 01/12/2005	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 01/12/2005 al 15/06/2006	**** Omissis ****Proprietà per 1/1 fino al 15/06/2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 15/06/2006 al 10/02/2011	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63

		Piano T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T
Dal 30/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 12 mq. Rendita € 13,63 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2005 al 01/12/2005 deriva dalla Costituzione del 27/10/2005 n. 6431.1/2005 in atti del 27/10/2005 (protocollo n. TE0112637) COSTITUZIONE, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2005 al 15/06/2006 deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2005 n. 9788.1/2005 in atti dal 01/12/2005 (protocollo n. TE0128336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 29/11/2005, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006 al 10/02/2011 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7403.1/2006 in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 155187 Rogante : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Sede: ALBA ADRIATICA - COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011 al 09/11/2015 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 n. 19595.1/2011 in atti dal 10/02/2011 (protocollo n. TE0047586) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE SNC piano: T a VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 30/11/2015 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data

15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2015 al 15/01/2016 deriva dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2015 n. 60382.1/2015 in atti dal 30/11/2015 (protocollo n. TE0131023) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC( in questo caso l'indirizzo dell'unità immobiliare è variato da VIA TRIESTE-PETRICCIONE SNC piano: T a VIA TRIESTE SNC piano : T), come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** al Catasto Terreni la particella 1129 di mq. 2020, Ente Urbano, deriva dalla particella 674 di mq. 2020 con il Tipo Mappale del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494) e con la Tabella di Variazione del 07/10/2005 n. 103494.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo TE0103494); la particella 674 soppressa comprendeva anche le particelle 95 e 316.

La particella 674 deriva dalla particella 316 a seguito del Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; con il suddetto frazionamento venivano variate le seguenti particelle del foglio 3: particella 316, particella 328 e particella 673.

La particella 316 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento n. 901112.1/1987 in atti dal 28/11/1992 TAB. n. 21/87; Frazionamento n. 36.1/1980 in atti dal 28/11/92 TIPO n. 36/80; Frazionamento del 27/02/1981 n. 139881 in atti dal 24/04/1990. La particella 316 era presente fin dall'impianto.

La particella 95 ha modificato la sua superficie a seguito dei seguenti frazionamenti: Frazionamento del 27/02/1981 n. 20/1980 in atti 24/04/1990; Frazionamento del 04/08/1981 n. 36/1980 in atti dal 24/04/1990. La particella 95 era presente fin dall'impianto.

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1129	10		C1	3	217 mq.	193 mq.	3765,59	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima e la sua planimetria o scheda catastale, in particolare le difformità riscontrate sono:

- il tramezzo di divisione tra la porzione adibita a magazzino e quella a uso negozio ha un andamento diverso da quanto riportato sulla planimetria o scheda catastale, in particolare viene annesso ad un vano magazzino una parte di superficie prospiciente una vetrina che nella scheda o planimetria catastale risulta parte del vano negozio;
- nella porzione dell'unità immobiliare ad uso negozio non sono stati realizzati il Wc e il relativo disimpegno come invece riportato sulla scheda o planimetria catastale;
- attualmente la scala a chiocciola di collegamento con il piano primo sottostrada risulta delimitata da due pareti in cartongesso che non permettono di accedervi dal vano negozio,

mentre nella scheda o planimetria catastale detta scala risulta libera ed utilizzabile dal vano negozio;

- nella porzione dell'unità immobiliare con destinazione magazzino vi sono tre vani ad uso magazzino anziché un solo vano come riportato sulla scheda o planimetria catastale.
- l'altezza interna è pari a 3,50 ml. circa mentre quella riportata sulla scheda o planimetria catastale è pari a 3,30 ml.

L'unità immobiliare oggetto di stima necessita di aggiornamento catastale.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1129	20		C6	1	12 mq.	12 mq.	13,63	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1129	21		C6	1	12 mq.	12 mq.	13,63	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1129	22		C6	1	12 mq.	12 mq.	13,63	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale.

## **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	3	1129	23		C6	1	12 mq.	12 mq.	13,63	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

1. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società eseguita per i diritti di proprietà pari ad 1/1, ha sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
2. Il pignoramento immobiliare, trascritto in data 02/12/2014 al n. 14225 Reg. Part. e n. 10677 Reg. Gen., a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava sui diritti di proprietà pari ad 1/1 delle seguenti immobili:
  - unità immobiliari site nel Comune di Castellalto e censite al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 10, categoria C/1
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 20, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 21, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 22, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 23, categoria C/6
  - unità immobiliari site nel Comune di Giulianova (TE) e censite al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
    - foglio 10 mappale 365 sub. 10, categoria A/2
    - foglio 10 mappale 365 sub. 15, categoria C/2
    - foglio 10 mappale 365 sub. 19, categoria C/2.
3. Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società eseguita e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.
4. E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzione grafica allegata.
5. Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare"). La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
6. La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e

passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N°1 - Locale Commerciale".

---

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N°1 - Locale Commerciale".

---

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N°1 - Locale Commerciale".

---

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N°1 - Locale Commerciale".

---

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

Nell'Art. III dell'Atto di Compravendita Rep. n. 155187 Racc. n. 34372 del 15/06/2006 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 05/07/2006 al n. 12605 Reg. Gen. e n. 7403 Reg. Part. avente come oggetto di vendita, tra le altre, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub. 10, ovvero il locale commerciale, viene riportato quanto segue: "*...omissis... La società venditrice fa presente e la società acquirente ne prende atto, anche per i propri aventi causa che, come stabilito all'art. 5 del citato regolamento di condominio, parte del camminamento esterno antistante il locale negozio compravenduto, è gravato da una servitù di passaggio riservato ai diversamente abili con limitate capacità motorie che per qualsiasi motivo, titolo o diritto dovessero accedere alle unità immobiliari del fabbricato, il tutto come meglio specificato all'art. 5 del regolamento stesso.*"

La suddetta servitù' viene riportata anche nella Sezione D - Ulteriori informazioni della ispezione ipotecaria della Nota di Trascrizione del suddetto Atto di Compravendita.

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

Il fabbricato, in cui è ubicato il locale commerciale oggetto di stima, si compone di un piano interrato (o primo piano sottrada) adibito a fondaci ed autorimessa, di un piano terra in cui sono ubicati dei locali commerciali, del piano primo, secondo, terzo e sottotetto con destinazione residenziale; tutti i piani sono serviti da un vano scala con ascensore; la copertura è a falde inclinate in latero cemento. Nel Certificato di Collaudo Statico, redatto in data 22.04.2006 e depositato presso il servizio ex genio Civile della Provincia di Teramo in data 05/05/2006 prot. n. 086748, relativamente alla struttura del fabbricato, viene riportato quanto segue: "*La struttura portante è realizzata in cemento armato ordinario, gli orizzontamenti sono del tipo a travetti a lastre tralicciate e pignatte di spessore (5+16+5) cm. per il piano terra, di spessore (20+5) cm. con monotravetto per il piano tipo e di spessore pari a (20+4) in copertura. La fondazione è di tipo superficiale con platea di adeguato spessore. La struttura in elevazione è realizzata con la usuale gabbia pilastro-trave. Le travi hanno sezione rettangolare e sono, per lo più, in spessore*".

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Per quanto è stato possibile visionare dall'esterno, durante il sopralluogo, il fabbricato risulta in condizioni manutentive sufficienti anche grazie al fatto che la sua costruzione è abbastanza recente.

Il locale commerciale oggetto di stima al piano terra, ovvero nel locale negozio, nei vani ad uso magazzino, nell'antiwc e nei wc, presenta la pavimentazione in piastrelle di gress poste in opera in diagonale; i rivestimenti dei wc e dell'antiwc sono in piastrelle di gress delle dimensioni 20x20 e sono alti circa 2,00 ml. I tramezzi divisorii che dividono i vari ambienti e i vani accessori (Wc, e antiwc) sono in parte in laterizio e in parte in cartongesso. I sanitari presenti nei Wc e nell'antiwc sono di ordinaria qualità, si fa presente che un Wc è dotato di sanitari per disabili.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni (porte di ingresso, vetrine, e finestre) sono in alluminio con vetrocamera; la porta d'ingresso di un vano magazzino è dotata di maniglione antipánico; sulla estremità alta di una parete in cartongesso che divide due vani magazzino e posta un'apertura a nastro in plexiglass per dare luce .

Sono presenti l'impianto idrico, termosanitario ed elettrico; l'impianto termosanitario è alimentato da una caldaia a gas metano posta su un vano magazzino, inoltre sono presenti alcuni ventilconvettori e nell'antiwc una scaldasalviette. Relativamente all'impianto elettrico si notano alcune canaline esterne per il passaggio dei fili elettrici poste sulle pareti dei vani magazzino, mentre sul locale negozio, la presenza di una matassa di fili elettrici e la presenza a vista di tubi corrugati per il passaggio dei fili elettrici che fuoriescono dalle pareti lascia pensare che la realizzazione dell'impianto elettrico non sia totalmente terminata. Si fa presente, infatti, che la presente unità immobiliare è stata oggetto della Denuncia Inizio Attività Prot. n. 5676/717 del 05/05/2008 avente come oggetto il seguente intervento "Modifiche interne con sdoppiamento di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio residenziale e commerciale, sito in Castellalto, Località Casemolino, Via Trieste"

In riferimento alla suddetta Denuncia Inizio Attività non è stato reperito, presso l'ufficio competente, né la Comunicazione di Fine Lavori, né il Certificato di Collaudo Finale a firma del Direttore dei lavori attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato. Pertanto essendo stati realizzati dei lavori che hanno comportato probabilmente la modifica dell'impianto elettrico, con molta probabilità dovrà essere redatto un nuovo certificato di conformità se l'impianto risulta essere conforme alle norme vigenti.

A tal proposito lo scrivente fa presente che nel caso in cui gli impianti presenti nell'unità immobiliare non rispettino la normativa vigente in materia, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla loro messa a norma, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Al piano primo sottostrada il magazzino annesso presenta una pavimentazione in gettata di cls industriale; ad esso si accede dallo spazio manovra comune tramite una porta del tipo basculante con apertura elettrica; inoltre detto locale è collegato mediante una scala a chiocciola in metallo con pedate in legno al sovrastante negozio. Si fa presente che attualmente il vano della scala a chiocciola risulta tombato a causa della presenza di pareti in cartongesso realizzate sul locale negozio al piano terra.

Quanto sopra descritto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Il posto auto scoperto è ubicato all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato e precisamente nella porzione di area prospiciente l'ingresso dell'edificio stesso. La sua pavimentazione è in elementi di betonella color grigio delimitata da elementi di betonella di color rosso.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alle Caratteristiche costruttive prevalenti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti, BENE N° 2 - Posto Auto".

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alle Caratteristiche costruttive prevalenti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti, BENE N° 2 - Posto Auto".

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alle Caratteristiche costruttive prevalenti si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti, BENE N° 2 - Posto Auto".

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Le chiavi dell'immobile sono in possesso della società esecutata; al momento del sopralluogo nei locali magazzini erano presenti dei mobili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/09/1979</b> al <b>26/07/1993</b>	**** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/09/1979	73485	10647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/10/1979	8337	6586
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/07/1993</b> al <b>24/12/2000</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2. **** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/2.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/07/1993	76/409	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	23/02/1996	2357	1733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/12/2000</b> al <b>19/04/2004</b>	**** Omissis **** Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/12/2000	50/485	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/01/2003	186	169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/04/2004</b> al <b>15/06/2006</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2004	139268	30094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/05/2004	8234	5721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>15/06/2006</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/06/2006	155187	34732
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/07/2006	12605	7403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** relativamente alla continuità delle trascrizioni lo scrivente in data 20/01/2016 ha depositato, telematicamente, una relazione con la quale evidenziava che, relativamente ai beni siti nel Comune di Castellalto e censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 3 particella 1129 subb. 10, 20, 21, 22 e 23, nel ventennio considerato non vi era la continuità delle trascrizioni. In particolare in detta relazione si metteva in evidenza che nel ventennio considerato vi erano state le seguenti Dichiarazione di Successione:

- Dichiarazione di Successione aperta il 26/07/1993 (De Cuius signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 23/02/1996 al n. 2357 Reg. Gen. e al n. 1733 Reg. Part.
- Dichiarazione di Successione aperta il 24/12/2000 (De Cuius signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 04/01/2003 al n. 186 Reg. Gen. e al n. 169 Reg. Part.

A seguito delle suddette Denunce di Successione, nel ventennio considerato, non risultavano trascritte le accettazioni di eredità in morte dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inoltre si faceva presente che nel Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 25.03.2015, si osservava la mancanza delle trascrizioni dell'accettazione di eredità sopra indicate. Il G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale, vista la relazione depositata dallo scrivente, concedeva al creditore procedente 60 (sessanta) giorni per procedere alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni.

Successivamente il creditore procedente ha provveduto alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni mediante:

- l'Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 21/03/2016 al n. 3750 Reg. Gen. e al n. 2594 Reg. Part., in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in relazione all'Atto di Compravendita Rep. n. 139268/30094 del 19/04/2004 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 04/05/2004 al n. 8234 Reg. Gen. e n. 5271 Reg. Part.;
- l'Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 21/03/2016 al n. 3751 Reg. Gen. e al n. 2595 Reg. Part., in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in relazione all'Atto di Compravendita Rep. n. 139268/30094 del 19/04/2004 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 04/05/2004 al n. 8234 Reg. Gen. e n. 5271 Reg. Part..

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.;** nella visura telematica della Nota di Trascrizione del 05/07/2006 n. 12605 Reg. Gen. e n. 7403 Reg. Part. relativa all'Atto di Copravendita Rep. n. 155187 Rac. n. 34372 del 15/06/2006 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Sezione D - Uteriori informazioni viene riportato quanto segue: " LA SOCIETA' VENDITRICE, SENZA DOVER CHIEDERE ALCUNA AUTORIZZAZIONE AL CONDOMINIO O PAGARE ALCUNA INDENNITA' AI CONDOMINI DEL FABBRICATO, HA RISERVATO A FAVORE DEL LOCALE NEGOZIO COMPRAVENDUTO E DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A NEGOZIO, RIPORTATA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 3, PARTICELLA 1129 SUB.9, GIA' VENDUTA ALLA SOCIETA' "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", LA MAGGIORE VOLUMETRIA CHE POTRA' ESSERE CONCESSA DAL COMUNE DI CASTELLALTO IN VIRTU' DI NUOVI PIANIREGOLATORI SULL'AREA CONDOMINIALE INDIVIDUATA CON LA PARTICELLA 1129 DEL FOGLIO 3. TALE MAGGIORE VOLUMETRIA POTRA' ESSERE UTILIZZATA SOLTANTO ALL'INTERNO DELLE CITE' UNITA' IMMOBILIARI ADIBENDO A NEGOZIO ANCHE I LOCALI PERTINENZIALI. E' STATO INOLTRE PRECISATO CHE PARTE DEL CAMMINAMENTO ESTERNO ANTISTANTE IL LOCALE NEGOZIO COMPRAVENDUTO, E' GRAVATO DA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO RISERVATO AI DIVERSAMENTE ABILI CON LIMITATE CAPACITA' MOTORIE CHE PER QUALSIASI MOTIVO, TITOLO O DIRITTO DOVESSERO ACCEDERE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DEL FABBRICATO, IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ART. 5 DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PUBBLICATO CON VERBALE PER NOTAR \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DEL 9.2.2006 REP. N. 152482".

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** l'Atto di compravendita Rep. n. 139268 Racc. 30094 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 04/05/2004 al n. 8234 Reg. Gen. e al n. 5721 Reg. Part. è relativo alla compravendita di un terreno censito all'epoca al Catasto Terreni del Comune di Castellalto al foglio 3 particelle 95, 316 e 674; su detto terreno, successivamente, è stato realizzato

l'edificio con la relativa area pertinenziale in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e facenti parte del Lotto n. 1 nel presente elaborato peritale.

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** la Dichiarazione di Successione aperta il 24/12/2000 (De Cuius signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 04/01/2003 al n. 186 Reg. Gen. e al n. 169 Reg. Part. ha oltre ad altri beni il trasferimento al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della quota dei Diritti di Proprietà pari ad 1/2 delle particelle di terreno censite all'epoca al Catasto Terreni del Comune di Castellalto al foglio 3 particelle 95, 316 e 674.

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** la Dichiarazione di Successione aperta il 26/07/1993 (De Cuius signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 23/02/1996 al n. 2357 Reg. Gen. e al n. 1733 Reg. Part. ha oltre ad altri beni il trasferimento al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ognuno per la quota dei Diritti di Proprietà pari ad 1/2 delle particelle di terreno censite all'epoca al Catasto Terreni del Comune di Castellalto al foglio 3 particelle 95, 316 e 674.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/09/1979</b> al <b>26/07/1993</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/09/1979	73485	10647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/10/1979	8337	6586
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/07/1993</b> al <b>24/12/2000</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2. **** Omissis **** **** Proprietà per la quota di 1/2.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/07/1993	76/409	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	23/02/1996	2357	1733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 24/12/2000 al 19/04/2004	**** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/12/2000	50/485	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/01/2003	186	169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2004 al 15/06/2006	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2004	139268	30094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/05/2004	8234	5721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2006	**** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/06/2006	155187	34732
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/07/2006	12605	7403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In merito alle note si fa riferimento a quanto riportato nelle note dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nel paragrafo "Provenienze Ventennali, BENE N°1- Locale commerciale".

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/09/1979</b> al <b>26/07/1993</b>	**** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/09/1979	73485	10647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/10/1979	8337	6586
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/07/1993</b> al <b>24/12/2000</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2. **** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/2.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/07/1993	76/409	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	23/02/1996	2357	1733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/12/2000</b> al <b>19/04/2004</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/12/2000	50/485	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/01/2003	186	169		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/04/2004</b> al <b>15/06/2006</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2004	139268	30094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/05/2004	8234	5721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>15/06/2006</b>	**** Omissis ****Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/06/2006	155187	34732
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/07/2006	12605	7403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In merito alle note si fa riferimento a quanto riportato nelle note dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nel paragrafo "Provenienze Ventennali, BENE N°1- Locale commerciale".

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/09/1979</b> al <b>26/07/1993</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/09/1979	73485	10647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/10/1979	8337	6586
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/07/1993 al 24/12/2000	**** Omissis **** ****Proprietà per la quota di 1/2. Di **** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/07/1993	76/409	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	23/02/1996	2357	1733
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/12/2000 al 19/04/2004	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/12/2000	50/485	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/01/2003	186	169
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2004 al 15/06/2006	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2004	139268	30094
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio	04/05/2004	8234	5721

		Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 15/06/2006</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/06/2006	155187	34732
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/07/2006	12605	7403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

In merito alle note si fa riferimento a quanto riportato nelle note dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nel paragrafo "Provenienze Ventennali, BENE N°1- Locale commerciale".

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 14/09/1979 al 26/07/1993</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	14/09/1979	73485	10647
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/10/1979	8337	6586
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 26/07/1993 al 24/12/2000</b>	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2. **** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/2.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	26/07/1993	76/409	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	23/02/1996	2357	1733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/12/2000 al 19/04/2004	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Teramo	24/12/2000	50/485	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/01/2003	186	169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/04/2004 al 15/06/2006	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2004	139268	30094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	04/05/2004	8234	5721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2006	**** Omissis ****. Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/06/2006	155187	34732
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	05/07/2006	12605	7403
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In merito alle note si fa riferimento a quanto riportato nelle note dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nel paragrafo "Provenienze Ventennali, BENE N°1- Locale commerciale".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/12/2012  
 Reg. gen. 17006 - Reg. part. 2222  
 Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
 Importo: € 250.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 125.000,00  
 Spese: € 125.000,00  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 10/12/2012  
 N° repertorio: 45319  
 N° raccolta: 14177
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
 Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
 Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
 Importo: € 75.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 44.405,17  
 Rogante: Tribunale di Mantova  
 Data: 18/05/2013  
 N° repertorio: 1158

#### **Trascrizioni**

- Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
 Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
 Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
 Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/12/2012  
Reg. gen. 17006 - Reg. part. 2222  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 125.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 10/12/2012  
N° repertorio: 45319  
N° raccolta: 14177
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/12/2012  
Reg. gen. 17006 - Reg. part. 2222  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 125.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 10/12/2012

N° repertorio: 45319

N° raccolta: 14177

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/12/2012  
Reg. gen. 17006 - Reg. part. 2222  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 125.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 10/12/2012  
N° repertorio: 45319  
N° raccolta: 14177
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 13/12/2012  
Reg. gen. 17006 - Reg. part. 2222  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 125.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 10/12/2012  
N° repertorio: 45319  
N° raccolta: 14177
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209

Secondo il Piano Regolatore generale vigente nel comune Castellalto (TE) la particella 1129, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto n. 1 del presente elaborato peritale, ricade in parte Zona "Insediamento di recente formazione

semi estensivo" ed è normata dall'Art. 13.4 delle N.t.A., ed in parte in Zona "Rispetto stradale" normata dall'Art. 19.6 delle N.T.A..

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N°1 - Locale Commerciale".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il fabbricato e l'area di pertinenza nei quali sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 del presente elaborato sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli edilizi.

- Permesso di Costruire n. 34/04 del 30/04/2004 Prot. n. 54021 976 U.T. (Pratica Edilizia n. 34 anno 2004) per i lavori di "Insediamento Commerciale Residenziale".
- Permesso di Costruire n. 43/05 del 11/05/2005 Prot. n. 59851 777 U.T. (Pratica Edilizia n. 43 anno 2005) per i lavori di "Insediamento Commerciale e Residenziale. Variante in C.O. al P. di C. 34/04 a Sanatoria";
- Permesso di Costruire n. 107/05 del 23/11/2005 Prot. 150541 2100 U.T. (Pratica Edilizia n. 107 anno 2005) per i lavori di "Recupero abitativo sottotetti L.R. 15 del 26/04/04".
- Permesso di Costruire n. 115/05 del 23/11/2005 Prot. 150551 2101 U.T. (Pratica Edilizia n. 115 anno 2005) per i lavori di "Costruzione insediamento residenziale - Variante".

Inoltre è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 7944 Urb. in data 19.06.2007 dal Comune di Castellalto (TE) Sportello Unico per l'Edilizia.

Esiste inoltre la seguente documentazione:

- Parere di conformità Antincendio relativo alla autorimessa del 12/06/2007 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Teramo.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) rilasciato in data 14/01/2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto di alimentazione Fm e luce per ascensore di fabbricazione Orem n. 45.32.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico sanitario alla regola dell'arte (Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. del 20 febbraio 1992 - D.P.R. del 18 aprile 1994 n. 392) rilasciato in data 06.02.2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto idrotermico sanitario, autoclave e scarichi principali.

Relativamente al Bene N° 1 - Locale Commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub 10, è stata presentata, presso il Comune di Castellalto (TE), la Denuncia Inizio Attività Prot. n. 5676/717 del 05/05/2008 per il seguente intervento "Modifiche interne con sdoppiamento di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio residenziale e commerciale, sito in Castellalto, Località Casemolino, Via Trieste"

In riferimento alla suddetta Denuncia di Inizio Attività non è stato reperito presso l'ufficio competente né la Comunicazione di Fine Lavori e né il Certificato di Collaudo Finale a firma di un tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato.

Lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la suddetta Denuncia di Inizio Attività, in particolare si è riscontrato:

- delle lievi difformità nella realizzazione dei tramezzi in cartongesso e la chiusura della scala a chiocciola al piano terra con due pareti in cartongesso;
- la non realizzazione di un disimpegno e di un Wc nel negozio;
- l'altezza interna rilevata pari a circa 3,50 ml. differente da quella riportata sugli elaborati grafici assentiti dove la stessa è pari a 3,30 ml.;
- la presenza sul fronte ovest di un'ampia vetrina senza apertura a differenza di quanto riportato sugli elaborati grafici che invece presentano l'apertura per l'accesso al negozio.

Pertanto si potrà richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria nel caso in cui le difformità riscontrate siano sanabili, in tal caso l'onere e le spese saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Della suddetta situazione edilizia si tiene conto nella stima della presente unità immobiliare.

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il locale commerciale risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il fabbricato e l'area di pertinenza nei quali sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 del presente elaborato sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli edilizi.

- Permesso di Costruire n. 34/04 del 30/04/2004 Prot. n. 54021 976 U.T. (Pratica Edilizia n. 34 anno 2004) per i lavori di "Insediamento Commerciale Residenziale".
- Permesso di Costruire n. 43/05 del 11/05/2005 Prot. n. 59851 777 U.T. (Pratica Edilizia n. 43 anno 2005) per i lavori di "Insediamento Commerciale e Residenziale. Variante in C.O. al P. di C. 34/04 a Sanatoria";
- Permesso di Costruire n. 107/05 del 23/11/2005 Prot. 150541 2100 U.T. (Pratica Edilizia n. 107 anno 2005) per i lavori di "Recupero abitativo sottotetti L.R. 15 del 26/04/04".
- Permesso di Costruire n. 115/05 del 23/11/2005 Prot. 150551 2101 U.T. (Pratica Edilizia n. 115 anno 2005) per i lavori di "Costruzione insediamento residenziale - Variante".

Inoltre è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 7944 Urb. in data 19.06.2007 dal Comune di Castellalto (TE) Sportello Unico per l'Edilizia.

Esiste inoltre la seguente documentazione:

- Parere di conformità Antincendio relativo alla autorimessa del 12/06/2007 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Teramo.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) rilasciato in data 14/01/2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto di alimentazione Fm e luce per ascensore di fabbricazione Orem n. 45.32.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico sanitario alla regola dell'arte (Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. del 20 febbraio 1992 - D.P.R. del 18 aprile 1994 n. 392) rilasciato in data 06.02.2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto idrotermico sanitario, autoclave e scarichi principali.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".

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

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE N. 209**

---

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è soggetto a regolamento di condominio di cui all'Atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Rep. n. 152482 Racc. 33601 del 09.02.2006 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 11/02/2006 al n. 2731 Reg. Gen. e al n. 1759 Reg. Part.

A seguito della richiesta fatta dallo scrivente all'Amministratore protempore del condominio, alla data del 21/04/2016 la situazione contabile della società eseguita nei confronti del condominio era la seguente:

- quota di competenza anno 2014 € 682,88;
- quota di competenza anno 2015 € 769,25;
- prima rata 2016 € 160,00

Copia del regolamento condominiale, delle tabelle millesimale e della situazione contabile vengono allegate al presente elaborato peritale nella "Documentazione varia".

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

In merito ai vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

In merito ai vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

In merito ai vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N°1 - Locale Commerciale".

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELLALTO (TE) - VIA TRIESTE**

---

In merito ai vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N°1 - Locale Commerciale".

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un appartamento ubicato al piano quarto (piano attico) di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 10 categoria A/2.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa 100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14.

Il bene oggetto di stima, ovvero l'appartamento, è composto da un ingresso con una Superficie utile (S.u.) di mq. 5,20 circa, da un soggiorno con S.u. di mq. 31,17 circa, da un tinello con S.u. di mq. 15,48 circa, da una Cucina con S.u. di mq. 19,12 circa avente due ripostigli con S.u. rispettivamente di mq.0,74 circa e mq. 3,11 circa, da un disimpegno con S.u. di mq. 8,24 circa, da una stanza da letto con S.u. di mq. 16,42 circa avente una cabina armadio con S.u. di mq. 0,68 circa, da altre due stanze da letto con S.u. rispettivamente di mq. 20,19 circa e mq. 15,09 circa, da un Wc con S.u. di mq. 3,98 circa e da un bagno con S.u. di mq. 6,30 circa. Inoltre sono presenti un terrazzo con S.u. di mq. 43,86 circa ed un balcone con S.u. di mq. 3,61 circa.

Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un fondaco/magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 15 categoria C/2.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa 100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14.

Il bene oggetto di stima, ovvero il fondaco, è composto da un vano con una Superficie utile (S.u.) di mq. 3,67 circa, con sovrastante vano al piano soppalco avente una S.u. di mq. 3,67 circa.

Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 19 categoria C/2.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa

100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14.

Il bene oggetto di stima, ovvero il magazzino, è composto da un unico locale avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 28,22 circa.

Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

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

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

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

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

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

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova (TE) al foglio 10 particella 365 sub. 10, oggetto di stima, confina in giro: con vano scala, con affaccio su Via Tripoli, e a mezzo di distacco con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

Il fondaco censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova (TE) al foglio 10 particella 365 sub. 15, oggetto di stima, confina in giro: con corridoio comune, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

Il magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova (TE) al foglio 10 particella 365 sub. 19, oggetto di stima, confina in giro: con vano scala, con Via Tripoli, a mezzo di distacco con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*salvo altri o variati.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,70 mq	170,71 mq	1,00	170,71 mq	2,90 m	Quarto
Balcone coperto	3,61 mq	3,77 mq	0,30	1,13 mq	0,00 m	Quarto
Terrazzo	43,86 mq	45,36 mq	0,20	9,07 mq	0,00 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,91 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** la superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni ed 1/2 dello spessore dei muri confinanti con il vano scala; mentre la superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni e di quelli confinanti con il vano scala.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dell'appartamento è stata considerata la superficie lorda della stesso.

Le superfici lorde del balcone coperto e del terrazzo sono state calcolate considerando le superfici del loro contorno esterno; la superfici utili del balcone coperto e del terrazzo sono state calcolate considerando la loro superficie calpestabile.

Per il calcolo della superfici commerciali o convenzionali del balcone e del terrazzo sono state considerate le superfici lorde degli stessi ridotte attraverso l'applicazione di congrui coefficienti di riduzione.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI

IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	3,67 mq	4,07 mq	1,00	4,07 mq	2,00 m	Terra
Soppalco fondaco	3,67 mq	4,07 mq	0,25	1,02 mq	1,80 m	Piano Soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,09 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** la superficie lorda del fondaco e del suo soppalco è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni ed 1/2 dello spessore dei muri confinanti con il corridoio comune e con le altre proprietà; mentre la superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni e di quelli confinanti con il corridoio comune e con le altre proprietà.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del fondaco è stata considerata la superficie lorda della stesso.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del soppalco del fondaco è stato applicato un congruo coefficiente di riduzione alla superficie lorda della stesso.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,22 mq	33,88 mq	1,00	33,08 mq	3,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,08 mq</b>		

**Nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.:** la superficie lorda del magazzino è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni ed 1/2 dello spessore dei muri confinanti con il vano scala e con altra proprietà; mentre la superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni e di quelli confinanti con il vano scala ed altra proprietà.

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dell'appartamento è stata considerata la superficie lorda della stesso.

Per il calcolo delle superfici e per l'applicazione dei coefficienti di riduzione si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI

## IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****.Proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****.Proprietà per 7/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.479,00 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 15/12/1999	**** Omissis ****.Proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 7/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 790,18 Piano 4
Dal 15/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 790,18 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 194 mq. Rendita € 790,18 Piano 4

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 01/01/1992 deriva dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 15/12/1999 deriva dalla Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1999 al 09/11/2015 deriva VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 15/12/1999 n. 4967.1/1999 in atti dal 15/12/1999 (protocollo n. 24068) come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 15/01/2016 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati relativa dall'atto del 15/12/1999 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 Trascrizione n. 10283.1/1999 in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 115361, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: TERAMO, Registrazione: COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati relativa ad atto del 12/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 7/12 fino al 15/12/1999. Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/02/1982, Voltura n. 1077.1/1982 in atti dal 06/12/1999 (protocollo n. 18562) Repertorio n.: 85858, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: GIULIANOVA, Registrazione: UR sede GIULIANOVA n. 569 del 01/03/1992 VENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati relativa ad atto del 26/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 5/12 fino al 12/02/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 4/12 fino al 12/02/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 3/12 fino al 12/02/1982. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1978 n. 17800.1/1999 in atti dal 04/12/1999 (protocollo n. 17935) Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO, Registrazione: UR sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO n. 22 del 26/11/1999 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/3 fino al 26/03/1978; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/3 fino al 26/03/1978; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/3 fino al 26/03/1978. Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****.Proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999 **** Omissis ****Proprietà per 3/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 4 mq. Rendita € 37,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/12/1999	**** Omissis ****Proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2

	**** Omissis ****. Proprietà per 3/12 fino al 15/12/1999.	Cl.1, Cons. 4 mq. Rendita € 19,42 Piano T
Dal 15/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 4 mq. Rendita € 19,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 4 mq. Superficie catastale 3 mq. Rendita € 19,42 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 01/01/1992 deriva dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 15/12/1999 deriva dalla Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1999 al 09/11/2015 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 Trascrizione n. 10284.1/1999 in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 115361, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: TERAMO, Registrazione: COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 15/01/2016 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati dal 15/12/1999 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 Trascrizione n. 10284.1/1999 in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 115361, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: TERAMO, Registrazione: COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati relativa ad atto del 26/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*proprietà per 5/12 fino al 15/12/1999; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999; proprietà per 7/12 fino al

15/12/1999. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUDA DI MORTE) del 26/03/1978 n. 17800.1/1999 in atti dal 04/12/1999 (protocollo n. 17935) Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO, Registrazione:UR Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO n. 22 del 26/11/1999 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/3 fino al 26/03/1978; S\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/3 fino al 26/03/1978; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/3 fino al 26/03/1978. Dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 26/03/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****.Proprietà per 8/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 29 mq. Rendita € 321,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/12/1999	**** Omissis ****.Proprietà per 8/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 29 mq. Rendita € 164,75 Piano T
Dal 04/12/1999 al 15/12/1999	**** Omissis ****.Proprietà per 8/12 fino al 15/12/1999. **** Omissis ****. Proprietà per 4/12 fino al 15/12/1999.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 29 mq. Rendita € 164,75 Piano T
Dal 15/12/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 29 mq. Rendita € 164,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/01/2016	**** Omissis ****Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 29 mq. Superficie catastale 33 mq. Rendita € 321,00 Piano T

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la data del 15/01/2016 si riferisce al giorno in cui lo scrivente ha effettuato la visura storica, telematica, per immobili attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 01/01/1992 deriva dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016

attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 15/12/1999 deriva dalla Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1999 al 09/11/2015 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 Trascrizione n. 10283.1/1999 in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 115361, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: TERAMO, Registrazione: COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 15/01/2016 deriva Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/1999 deriva ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 Trascrizione n. 10283.1/1999 in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 115361, Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: TERAMO, Registrazione: COMPRAVENDITA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

**Nota Esperto Ex art. 568 c.p.c.:** la situazione degli intestati relativa ad atto del 26/03/1978 (antecedente all'impianto meccanografico era la seguente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 15/12/1982; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 4/12 fino al 15/12/1982. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/03/1978 n. 17800.1/1999 in atti dal 04/12/1999 (protocollo n. 17935) Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO, Registrazione: UR sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO n. 22 del 26/11/1999 SUCCESSIONE RETTIFICATIVA, come si evince da quanto riportato nella visura storica, telematica, per immobile effettuata dallo scrivente in data 15/01/2016 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)).

Il tutto viene meglio evidenziato nelle visure storiche per immobile riportate nell'Allegato "Documentazione Catastale" del presente elaborato peritale.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	365	10	1	A2	1	8,5 vani	194 mq.	790,18	4		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale esistente a causa di piccole difformità di seguito riportate:

- allo stato attuale non esiste il tramezzo con relativa porta di divisione tra l'ingresso e il soggiorno come invece risulta riportato sulla planimetria o scheda catastale;
- in una stanza da letto non esistono due piccoli armadi a muro come invece risultano presenti nella planimetria o scheda catastale;
- nel tinello una porta finestra presenta delle dimensioni leggermente diverse da quella riporta sulla scheda o planimetria catastale;
- nel Wc non esiste una piccola porzione di tramezzo come invece risulta nella scheda o planimetria catastale;
- la porta finestra della cucina risulta posta in posizione centrale rispetto alla parete a differenza di quanto riportato sulla scheda o planimetria catastale dove la stessa risulta decentrata.

A parere dello scrivente sarebbe consigliabile un aggiornamento catastale attraverso una variazione per avere una scheda o planimetria catastale rispondente allo stato dei luoghi dell'unita immobiliare.

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** nella mappa catastale (foglio 10 del Comune di Giulianova) alla particella 365 è riportato un fabbricato che per sedime e superficie risulta diverso da quello effettivamente realizzato, pertanto sarebbe opportuno aggiornare la mappa catastale attraverso la presentazione al Catasto Terreni di un Tipo Mappale.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	365	15	1	C2	1	4 mq.		19,42	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale esistente.

Relativamente alla mappa catastale si veda la nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. riportata nel paragrafo " Dati catastali, BENE N° 6 - Appartamento"

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	365	19	1	C2	2	29 mq.	33 mq.	164,75	T	

#### **Corrispondenza catastale**

In line di massima sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria o scheda catastale esistente ad eccezione dell'altezza interna che risulta essere pari a 3,90 ml. circa mentre nella scheda o planimetria catastale è riportata la misura di 4,03 ml. e alla presenza di ingombri in pianta dei pilastri, che fuoriescono dalla muratura, non riportati sulla scheda o planimetria catastale.

Relativamente alla mappa catastale si veda la nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. riportata nel paragrafo " Dati catastali, BENE N° 6 - Appartamento"

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

1. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, società eseguita per i diritti di proprietà pari ad 1/1, ha sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
2. Il pignoramento immobiliare, trascritto in data 02/12/2014 al n. 14225 Reg. Part. e n. 10677 Reg. Gen., a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* grava sui diritti di proprietà pari ad 1/1 delle seguenti immobili:
  - unità immobiliari site nel Comune di Castellalto e censite al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 10, categoria C/1
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 20, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 21, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 22, categoria C/6
    - foglio 3 mappale 1129 sub. 23, categoria C/6
  - unità immobiliari site nel Comune di Giulianova (TE) e censite al Catasto Fabbricati di predetto Comune come segue:
    - foglio 10 mappale 365 sub. 10, categoria A/2
    - foglio 10 mappale 365 sub. 15, categoria C/2
    - foglio 10 mappale 365 sub. 19, categoria C/2.
3. Esiste corrispondenza tra il nominativo/dati societari della società eseguita e quelli riportati nel pignoramento immobiliare.
4. E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzione grafica allegata.
5. Per la determinazione del valore commerciale dei beni in procedura si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, ecc... Sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare"). La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare i beni all'ordinarietà.
6. La vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 6 - Appartamento".

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

In merito alle Precisazioni si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni, BENE N° 6 - Appartamento".

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

Il fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 del presente elaborato è composto da sei piani fuori terra compresi il piano terra e il piano sottotetto. Al piano terra sono ubicati i fondaci e i magazzini, ai piani successivi, escluso il piano sottotetto, sono ubicate delle unità immobiliari a destinazione abitativa. I piani dell'edificio, ad esclusione del piano sottotetto, sono serviti da un vano scala privo di ascensore. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in muratura di mattoni; esso termina con un tetto in struttura in legno e manto di copertura in tegole. All'esterno il fabbricato presenta tre prospetti (sud, est ed ovest) rivestiti per la maggior parte della loro superficie con elementi di laterizio, mentre la facciata nord presenta un isolamento termico del tipo a cappotto con finitura esterna ad intonachino colorato.

Per quanto è stato possibile visionare durante i sopralluoghi, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato risulta insufficiente. Il condominio nella persona del suo legale rappresentante ha presentato presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Giulianova (TE) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. S176/2014 prot. n. 29998 del 04/08/2014 che, secondo quanto asseverato dal tecnico progettista, prevede lavori di:

*" Sistemazione facciata mediante isolamento termico del tipo a cappotto sulle facciate est, sud ed ovest;  
- Installazione di impianto allarme e di video-sorveglianza;  
- Sostituzione di avvolgibili finestre".*

Si fa presente che alla data del presente elaborato la suddetta S.C.I.A. è ancora valida e non risulta che sia stata presentata la Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere e da quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo i lavori non sono ancora stati eseguiti.

L'appartamento oggetto di stima presenta la pavimentazione dell'ingresso e del soggiorno in lastre rettangolari di marmo chiaro con battiscopa in legno; il tinello ha il pavimento con mattonelle quadrate di marmo di colore scuro; la cucina, il disimpegno e le stanze da letto hanno la pavimentazione in marmittoni con battiscopa in legno, inoltre la cucina presenta due pareti rivestite con piastrelle di gress. La pavimentazione e i rivestimenti del bagno e del Wc son in piastrelle di gress. Il balcone coperto ha il pavimento tipo marmittoni, mentre il terrazzo è pavimentato con piastrelle di gress poste in diagonale.

Il bagno presenta la vasca, il wc, il bidet e lavabo con mobile; i suddetti sanitari sono di buona qualità. Il Wc è fornito di un piatto doccia, bidet, wc e lavabo e sono anch'essi di buona qualità. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco e sono presenti alcune porte scorrevoli a scomparsa; la porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, in particolare l'impianto termosanitario è alimentato da una caldaia a gas metano posta in cucina, i corpi scaldanti sono in alluminio.

Relativamente agli impianti non è stato possibile verificare se questi rispettino la normativa vigente in materia, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla loro messa a norma nel caso in cui non lo siano, sollevando gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

All'interno lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento in generale risulta sufficiente sono state riscontrate alcune macchie di umidità sulla vano tinello.

Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

In merito alle Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti, BENE N° 6 - Appartamento".

La presente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 15, oggetto di stima, risulta priva di finestre o luci; essa è si sviluppa su due piani

(piano terra e piano soppalco) ai quali si accede dal corridoio comune. Al piano terra è presente una porta metallica di accesso mentre il piano soppalco è privo di porta.

Relativamente allo stato manutentivo e conservativo del magazzino/fondaco, per quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, risulta appena sufficiente.

Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

In merito alle Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti, BENE N° 6 - Appartamento".

La presente unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 19, oggetto di stima, ha la pavimentazione realizzata con piastrelle in gress, il battiscopa è dello materiale della pavimentazione; inoltre vi è una finestra in metallo posta nella parte alta della parete esposta ad ovest ed infine ha la porta d'ingresso con una serranda in metallo avvolgibile.

Relativamente allo stato manutentivo e conservativo del magazzino si rilevano alcune tracce di umidità di risalita sulle estremità bassa delle pareti.

Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

L'immobile risulta occupato dal legale rappresentante della società esecutata con la propria famiglia prevalentemente nel periodo estivo.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 6 - Appartamento".

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

In merito allo Stato di occupazione si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Stato di occupazione, BENE N° 6 - Appartamento".

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/03/1978 al 12/02/1982	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/03/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	19/05/1979	4384	3406

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto	16/05/1979	32	49
Dal 12/02/1982 al 15/12/1999	**** Omissis **** **** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	12/02/1982	85858	6055
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	13/02/1982	1898	1354
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/1999	**** Omissis **** Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/12/1999	115361	21819
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	30/12/1999	16488	10283
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.;** nella visura telematica della Nota di Trascrizione del 30/12/1999 n. 16488 Reg. Gen. e n. 10283 Reg. Part. relativa all'Atto di Compravendita Rep. n. 115361 del 15/12/1999 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato quanto segue: "NELLA VENDITA SONO, INOLTRE, COMPRESSE LE QUOTE PROPORZIONALI DELLE PARTI, COSE E SERVIZI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO."

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** relativamente alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 subb. 10 e 19 all'Art. 1 dell'Atto di Compravendita Rep. n. 115361 del 15/12/1999 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 30/12/1999 al n. 16488 Reg. Gen. e al n. 10283 Reg. Part. viene riportato quanto segue:

" I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ved. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con vincolo solidale ed indivisibile, vendono alla Spett.le Società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che, come sopra

rappresentata, accetta e dichiara di comperare, i seguenti immobili, facenti parte del fabbricato in Giulianova, alla Via Tripoli n. 11/A:

A) Appartamento, posto al quarto piano (o piano attico), costituito da un soggiorno, un tinello, una cucina, tre camere, un terrazzo a livello ed accessori, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 n. 365 sub. 10, Via Tripoli n. 11/A, P. 4; zona 1, Cat. A/2, classe 1, vani 8,5, rendita L. 1.530.000, confinante con vano scala, detta Via, e, a mezzo distacco, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

Ai soli fini della redazione della nota di trascrizione meccanizzata, le parti mi dichiarano che nella stessa vanno indicate, per ciascun venditore, le seguenti quote:

- per il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota indivisa di comproprietà pari a 7/12 (sette dodicesimi);  
- per la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota indivisa di comproprietà pari a 5/12 (cinque dodicesimi).

B) Magazzino, posto al piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 n. 365 sub. 19, Via Tripoli n. 11, P.T., zona 1. Cat. C/2, classe 2, metri quadrati 29, rendita L. 319.000, confinante con detta Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala salvo altri.

Ai fini catastali, si precisa che il sub. 19 deriva dal frazionamento del sub. 11.

Ai soli fini della redazione della nota di trascrizione meccanizzata, le parti mi dichiarano che nella stessa vanno indicate, per ciascun venditore, le seguenti quote:

- per il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota indivisa di comproprietà pari a 4/12 (quattro dodicesimi);  
- per la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota indivisa di comproprietà pari a 8/12 (otto dodicesimi).

I beni sopra descritti sono pervenuti ai venditori in forza dei seguenti titoli:

- atto Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14 febbraio 1976, rep. 40912, reg.to a Giulianova il 1 marzo 1976 al n. 501, trascritto a Teramo il 17 febbraio 1976 a n. 1009 ed in virtù del disposto del I comma dell'art 228 della legge 19 maggio 1975, n. 151;

- atto Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'8 dicembre 1976, rep. 21586, reg.to a Giulianova il 22 dicembre 1976 a n. 2918, trascritto a Teramo il 21 dicembre 1976 al n. 7216 ed in virtù del disposto del I comma dell'art 228 della legge 19 maggio 1975, n. 151;

- successione apertasi a San Benedetto del Tronto il 26 marzo 1978, in morte del compianto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, devolutasi per legge, giusta den. n. 32, vol.49, reg.ta a San Benedetto del Tronto, trascritta a Teramo il 19 maggio 1979, al n. 3406, rettificata con successiva denuncia n. 22, vol. 154, reg.ta a San Benedetto del Tronto il 26 novembre 1999;

- atto Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 12 febbraio 1982, rep. 85.858, reg.to a Giulianova il 1 marzo 1982 al n. 569, trascritto a Teramo il 13 febbraio 1982, al n. 1354. ...omissis...".

Il tutto viene meglio specificato nella copia del suddetto Atto di compravendita allegato al presente elaborato nella "Documentazione Varia"

**Nota esperto ex art. 568 c.p.c.:** la Successione apertasi a San Benedetto del Tronto in data 26/03/1978, De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 19/05/1978 al n. 4384 Reg. Gen. e al n. 3406 Reg. Part. è stata rettificata con successiva denuncia n. 22, Vol 154 a San Benedetto del Tronto il 26/11/1999; da accertamenti fatti presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) non risulta la trascrizione della successiva denuncia a rettifica n. 22, Vol 154 del 26/11/1999. Si fa presente inoltre che relativamente alla Successione apertasi a San Benedetto del Tronto in data 26/03/1978, De cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 19/05/1978 al n. 4384 Reg. Gen. e al n. 3406 Reg. Part. (successione antecedente al ventennio considerato) non risulta la trascrizione dell'Accettazione tacita dell'Eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Infine relativamente alla Successione a rettifica n. 22, Vol 154 del 26/11/1999 (rettifica di successione avvenuta nel ventennio considerato), oltre a non risultare la sua trascrizione non risulta la trascrizione dell'Accettazione tacita dell'Eredità da parte degli eredi di cui sopra.

#### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/03/1978 al	**** Omissis **** **** Omissis ****	Dichiarazione di Successione

15/12/1999	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/03/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	19/05/1979	4834	3406
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto	16/05/1979	32	49
Dal 15/12/1999	**** Omissis **** Proprietà per la quota di 1/1.	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	15/12/1999	115361	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	30/12/1999	16489	10284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.;** nella visura telematica della Nota di Trascrizione del 30/12/1999 n. 16489 Reg. Gen. e n. 10284 Reg. Part. relativa all'Atto di Compravendita Rep. n. 115361 del 15/12/1999 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato quanto segue:" NELLA VENDITA SONO, INOLTRE,COMPRESI LE QUOTE PROPORZIONALI DELLE PARTI,COSE E SERVIZI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO."

**Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.:** relativamente all'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 15, all'Art.2 dell' Atto di Compravendita Rep. n. 115361 del 15/12/1999 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 30/12/1999 n. 16489 Reg. Gen. e n. 10284 Reg. Part. viene riportato quanto segue:  
*"I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per 4/12 (quattro dodicesimi), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario per 3/12 (tre dodicesimi), e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ved. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria per 5/12 (cinque dodicesimi), come sopra costituiti e con vincolo solidale ed indivisibile, vendono alla Spett.le Società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", con sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che, come sopra rappresentata, accetta e dichiara di comperare, il seguente immobile, facente parte del fabbricato in Giulianova, alla Via tripoli n. 11/A:*

- *Fondaco, posto al piano terra, con sovrastante soppalco, distinto al N.C.E.U., al foglio 10 n. 365 sub. 15, Via Tripoli, P. T, zona 1, Cat. C/2, classe 1, metri quadrati 4, rendita L. 37.600, confinante con corridoio comune, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.*

*Il suddetto immobile è pervenuto ai venditori in forza dei seguenti titoli:*

- *atto Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 3 ottobre 1959, rep. 335. reg.to a Campli il 9 ottobre 1959, al n. 57, trascritto a Teramo il 12 ottobre 1959, al n. 7828, rettificato con successivi atti ricevuti dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 4 dicembre 1964 al n. 4015, reg.to a Campli il 14 dicembre 1964 al n. 281, trascritto a Teramo il 14 dicembre 1964, al n. 11619, ed in data 3 marzo 1965, rep. 4207, trascritto a Teramo il 13 marzo 1965, al n. 2500;*

- *atto di rinuncia ad usufrutto ricevuto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 18 settembre 1964, rep. 2987, reg.to a Campli il 30 settembre 1964 al n. 166, trascritto a Teramo il 30 settembre 1964, al n. 9036;*

- *atto Notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14 febbraio 1976, rep. 40912, indicato nel precedente art.1;*

- *successione apertasi a San Benedetto del Tronto il 26 marzo 1978, in morte del compianto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indicata nel precedente art.1 ...omissis...".*

Inoltre si veda anche la nota dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. riportata nel paragrafo "Provenienza ventennale, BENE N° 7 - Appartamento" del presente elaborato nella quale viene riportato parte dell'Art. 1 dell' Atto di Compravendita Rep. n. 115361 del 15/12/1999 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 30/12/1999 n. 16488 Reg. Gen. e n. 10283 Reg. Part.

Il tutto viene meglio specificato nella copia del suddetto Atto di compravendita allegato al presente elaborato nella "Documentazione Varia"

**Nota esperto ex art. 568 c.p.c.:** la Successione apertasi a San Benedetto del Tronto in data 26/03/1978, De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 19/05/1978 al n. 4384 Reg. Gen. e al n. 3406 Reg. Part. è stata rettificata con successiva denuncia n. 22, Vol 154 a San Benedetto del Tronto il 26/11/1999; da accertamenti fatti presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) non risulta la trascrizione della successiva denuncia a rettifica n. 22, Vol 154 del 26/11/1999. Si fa presente inoltre che relativamente alla Successione apertasi a San Benedetto del Tronto in data 26/03/1978, De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 19/05/1978 al n. 4384 Reg. Gen. e al n. 3406 Reg. Part. (successione antecedente al ventennio considerato) non risulta la trascrizione dell'Accettazione tacita dell'Eredità da parte degli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Infine relativamente alla Successione a rettifica n. 22, Vol 154 del 26/11/1999 (rettifica di successione avvenuta nel ventennio considerato), oltre a non risultare la sua trascrizione non risulta la trascrizione dell'Accettazione tacita dell'Eredità da parte degli eredi di cui sopra.

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/03/1978 al 15/12/1999	**** Omissis **** **** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/03/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	19/05/1979	4384	3406

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto	16/05/1979	32	49
Dal 15/12/1999	**** Omissis **** Proprietà per la quota di 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	15/12/1999	115361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.)	30/12/1999	16488	10283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Relativamente alle note dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. si veda quanto riportato nelle note dell'esperto ex art. 568 c.p.c. presenti nel paragrafo "Provenienza ventennale, BENE N°6 - Appartamento".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13

#### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 23/02/2012  
 Reg. gen. 3291 - Reg. part. 309  
 Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
 Importo: € 480.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 240.000,00  
 Spese: € 240.000,00  
 Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 16/02/2012  
 N° repertorio: 44839  
 N° raccolta: 13822
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
 Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
 Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
 Importo: € 75.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 44.405,17

Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 23/02/2012  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 309  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Spese: € 240.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 16/02/2012  
N° repertorio: 44839  
N° raccolta: 13822
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 23/02/2012  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 309  
Quota: Diritti di proprietà per quota di 1/1  
Importo: € 480.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 240.000,00  
Spese: € 240.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 16/02/2012  
N° repertorio: 44839  
N° raccolta: 13822
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 08/07/2014  
Reg. gen. 7976 - Reg. part. 916  
Quota: Diritti di proprietà per la quota di 1/1  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.405,17  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 18/05/2013  
N° repertorio: 1158

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Teramo in data 14/10/2014 Rep. n. 4564**  
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) il 02/12/2014  
Reg. gen. 14225 - Reg. part. 10677  
Quota: Diritto di Proprietà per la quota di 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel comune Giulianova (TE) il terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 particella 365, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento (sub. 10) oggetto di pignoramento, ricade in Zona B2, Sottozona B2d ovvero in zona di "Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente" ed è normata dall'Art. 2.3.3. delle N.T.A..

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 6 - Appartamento".

### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 6 - Appartamento".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

Per quanto è stato possibile accertare presso il Settore n. 1 - Pianificazione Urbanistica Edilizia privata e Sportello Unico Edilizia del Comune di Giulianova (TE) e successivamente presso la Cisia Progetti di Mosciano Sant'Angelo, società che custodisce le pratiche edilizie del Comune di Giulianova, il fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 del presente elaborato è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 in virtù dei seguenti Titoli Edilizi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963 per la costruzione di "Casa di civile abitazione con magazzini".
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963).

Inoltre per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati:

- Licenza d'Uso n. 28929 Div. 4° della Prefettura di Teramo rilasciato in data 19/10/1964;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato in data 19/01/1965 dal Comune di Giulianova.

Infine l'edificio è stato oggetto di:

- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 56/06 prot. n. 7433 del 20/02/2006 e successivo rinnovo con D.I.A. n. 421/09 prot. n. 45935 del 03/11/2009 con Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere redatta in data 20/07/2011 e presentata al Comune di Giulianova - III Area Assetto del Territorio e LL.-PP. in data 21/07/2011 prot. n. 31501.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. S176/2014 prot. n. 29998 del 04/08/2014.

Si fa presente che alla data del presente elaborato la suddetta S.C.I.A. è ancora valida e non risulta che sia stata presentata la Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere.

Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità sia a livello di ingombro e superficie e sia nella distribuzione interna del piano quarto (piano attico) tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963). Tra la scheda o planimetria catastale, redatta in data 07/11/1964 e presentata in data 07/11/1964, e lo stato dei luoghi non sussiste corrispondenza a causa di piccole difformità che non riguardano l'ingombro e la superficie dell'unità immobiliare, a tal proposito si veda il paragrafo "Dati Catastali, BENE N° 6 - Appartamento.

Per quanto è stato possibile accertare presso il Settore n. 1 - Pianificazione Urbanistica Edilizia privata e Sportello Unico Edilizia del Comune di Giulianova (TE) l'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

In merito ai titoli edilizi relativi al fabbricato nel quale è ubicata la presente unità immobiliare si veda il paragrafo "Regolarità edilizia BENE N° 6 - Appartamento".

Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna e consistenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del

21/03/1963. La scheda o planimetria catastale redatta in data 14/04/1969 e presentata in data 02/05/1969 risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

#### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

In merito ai titoli edilizi relativi al fabbricato nel quale è ubicata la presente unità immobiliare si veda il paragrafo "Regolarità edilizia BENE N° 6 - Appartamento".

Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna, di consistenza e di destinazione d'uso tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963. La scheda o planimetria catastale redatta in data 21/09/1976 e presentata in data 05/10/1976 risulta essere in linea di massima conforme allo stato dei luoghi, a tal proposito si veda il paragrafo "Dati catastali, BENE N° 8 - Magazzino. Inoltre si segnala la difformità tra la destinazione d'uso (negoziato) assentita con il suddetto titolo edilizio e la categoria catastale (C/2: magazzino, locale di sgombero) della presente unità immobiliare.

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

---

##### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 13**

---

Nel fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 del presente elaborato vi è il condominio denominato Condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

Dall'Estratto conto movimenti del 15/04/2016 gestione Ordinaria - Periodo dal 01/01/2015 al 30/04/2016, inviato allo scrivente dall'amministratore pro tempore del Condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" previa richiesta, risulta a carico della ditta esecutata un debito di € 1971,08.

Il tutto viene meglio specificato nell'allegato del presente elaborato "Documentazione Varia".

##### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI**

---

In merito ai Vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N° 6 - Appartamento".

##### **BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA TRIPOLI N. 11**

---

In merito ai Vincoli od oneri condominiali si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali, BENE N° 6 - Appartamento".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209  
Diritti di proprietà pari ad 1/1 su locale commerciale al piano terra con annessi magazzini e wc oltre una corte ad uso esclusivo al piano terra e un magazzino al piano primo sottostrada il tutto facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste n. 209; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1. Il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. La presente unità immobiliare oggetto di stima, ovvero il locale commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1, è composto al piano terra da un vano principale con destinazione d'uso a negozio avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 100,90 circa e da un piccolo vano di S.u. di mq. 2,02. Il suddetto vano, attualmente, risulta chiuso da due pareti in cartongesso e contiene la scala a chiocciola di collegamento con il locale magazzino posto al piano primo sottostrada. Al piano terra, annessi al locale negozio, ma non comunicante con lo stesso a causa di un tramezzo divisorio in cartongesso, vi sono tre magazzini aventi una S.u. rispettivamente di mq. 17,87 circa, mq. 16,35 circa e mq. 55,69 circa, un antiWc con S.u. di mq. 3,87 circa e tre Wc., di cui uno per disabili, con S.u. rispettivamente di mq. 4,55 circa, mq. 1,39 circa e mq. 1,68 circa. Al piano primo sottostrada la suddetta unità immobiliare è composta da un locale magazzino avente una S.u. di mq. 21,95 circa; inoltre al piano terra il locale commerciale è dotato di una corte ad uso esclusivo avente una S.u. di mq. 60,48 circa. L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a circa 3,50 ml. mentre il locale al piano primo sottostrada ha una altezza interna pari a 2,45 ml. circa. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare redatto dallo scrivente ed allegato al presente elaborato peritale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 180.500,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a locale commerciale, in questa zona del Comune di Castellalto (TE), zona Suburbana, varia tra i 680,00 €/mq. e i 1100,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 900,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 180.702,00 arrotondato a € 180.500,00 (Centottantamilaquattrocento/00 Euro).

- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste  
Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 20 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a posto auto scoperto, in questa zona del Comune di Castellalto (TE), zona Suburbana, varia tra i 200,00 €/mq. e i 270,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 200,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00 Euro).

- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste  
Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 21 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a posto auto

scoperto, in questa zona del Comune di Castellalto (TE), zona Suburbana, varia tra i 200,00 €/mq. e i 270,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 200,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00 Euro).

- **Bene N° 4** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 22 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche, strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a posto auto scoperto, in questa zona del Comune di Castellalto (TE), zona Suburbana, varia tra i 200,00 €/mq. e i 270,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 200,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00 Euro).

- **Bene N° 5** - Posto Auto ubicato a Castellalto (TE) - Via Trieste

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 23 categoria C/6. L'area di pertinenza del fabbricato nella quale è ubicato il posto auto scoperto si trova in una frazione del Comune di Castellalto denominata Casemolino; questa zona oltre alla presenza di edifici a carattere residenziale è caratterizzata dalla presenza di una zona artigianale industriale; inoltre a circa 1 Km. vi è il Nucleo Industriale di San Nicolò a Tordino ubicato nel territorio del Comune di Teramo. L'edificio ha buoni collegamenti stradali, esso è ubicato lungo la strada provinciale SP 25/A all'intersezione con Via Marche,

strada, quest'ultima, di collegamento con la strada provinciale SP 25. Il fabbricato dista circa 1 Km. dallo svincolo della superstrada Teramo-Mare che permette il collegamento oltre che con la costa adriatica anche con l'Autostrada A 14 il cui casello autostradale (Mosciano Sant'Angelo) è posto a circa 7,5/8 Km. Il suddetto posto auto scoperto come sopra identificato ha una superficie catastale di 12 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.400,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a posto auto scoperto, in questa zona del Comune di Castellalto (TE), zona Suburbana, varia tra i 200,00 €/mq. e i 270,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 200,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 2.400,00 (Duemilaquattrocento/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209	200,78 mq	900,00 €/mq	€ 180.702,00	100,00	€ 180.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto Auto Castellalto (TE) - Via Trieste	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00	€ 2.400,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto Auto Castellalto (TE) - Via Trieste	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00	€ 2.400,00
<b>Bene N° 4</b> - Posto Auto Castellalto (TE) - Via Trieste	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00	€ 2.400,00
<b>Bene N° 5</b> - Posto Auto Castellalto (TE) - Via Trieste	12,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.400,00	100,00	€ 2.400,00
Valore di stima:					€ 190.100,00

Valore di stima o valore commerciale: € 190.100,00 arrotondato a € 190.000,00

Deprezzamento del 15,00 % circa

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/1 di Proprietà dei beni oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 è determinato in complessivi € 190.100,00 arrotondato a € 190.000,00 (Centonovantamila/00 Euro).

**Il valore dei beni in procedura**, proposti per la vendita, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è **determinabile in € 160.000,00 (Centosessantamila/00 Euro)** in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13  
Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un appartamento ubicato al piano quarto (piano attico) di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 10 categoria A/2. Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa 100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14. Il bene oggetto di stima, ovvero l'appartamento, è composto da un ingresso con una Superficie utile (S.u.) di mq. 5,20 circa, da un soggiorno con S.u. di mq. 31,17 circa, da un tinello con S.u. di mq. 15,48 circa, da una Cucina con S.u. di mq. 19,12 circa avente due ripostigli con S.u. rispettivamente di mq.0,74 circa e mq. 3,11 circa, da un disimpegno con S.u. di mq. 8,24 circa, da una stanza da letto con S.u. di mq. 16,42 circa avente una cabina armadio con S.u. di mq. 0,68 circa, da altre due stanze da letto con S.u. rispettivamente di mq. 20,19 circa e mq. 15,09 circa, da un Wc con S.u. di mq. 3,98 circa e da un bagno con S.u. di mq. 6,30 circa. Inoltre sono presenti un terrazzo con S.u. di mq. 43,86 circa ed un balcone con S.u. di mq. 3,61 circa. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 262.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione ad appartamento, in questa zona del Comune di Giulianova (TE), zona Centrale, varia tra i 1450,00 €/mq. e i 2150,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 1450,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 262.319,50 arrotondato a € 262.000,00 (Duecentosessantaduemila/00 Euro).

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli  
Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un fondaco/magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 15

categoria C/2. Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa 100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14. Il bene oggetto di stima, ovvero il fondaco, è composto da un vano con una Superficie utile (S.u.) di mq. 3,67 circa, con sovrastante vano al piano soppalco avente una S.u. di mq. 3,67 circa. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a fondaco/magazzino, in questa zona del Comune di Giulianova (TE), zona Centrale, varia tra i 580,00 €/mq. e i 830,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 600,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 3.054,00 arrotondato a € 3.000,00 (Tremila/00 Euro).

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 19 categoria C/2. Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima si trova a Giulianova lido in una zona dove sono presenti diversi edifici residenziali. L'edificio è posto lungo la strada comunale Via Tripoli e dista circa 100 mt. dal Lungomare sud di Giulianova. Nella zona dove è ubicato l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono presenti, nel raggio di 500 mt circa, attività commerciali e ricettive quali negozi di vario genere, alberghi, ristoranti, pizzerie, bar ecc..., inoltre detta zona dista circa 550 mt. dalla Strada Statale n. 16, circa 950/1000 mt dalla Stazione Ferroviaria e circa Km. 8,00 dal casello autostradale di Mosciano Sant'Angelo della A14. Il bene oggetto di stima, ovvero il magazzino, è composto da un unico locale avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 28,22 circa. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale del bene redatto dallo scrivente e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione a magazzino, in questa zona del Comune di Giulianova (TE), zona Centrale, varia tra i 580,00 €/mq. e i 830,00

€/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (SECONDO SEMESTRE 2015), pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (maggio 2016) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione dell'unità immobiliare complessivamente descritta e tenendo conto del perdurare della crisi economica ancora in atto in questa zona, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 700,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a circa € 23.156,00 arrotondato a € 23.000,00 (Ventitremila/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13	180,91 mq	1.450,00 €/mq	€ 262.319,50	100,00	€ 262.000,00
Bene N° 7 - Magazzino Giulianova (TE) - Via Tripoli	5,09 mq	600,00 €/mq	€ 3.054,00	100,00	€ 3.000,00
Bene N° 8 - Magazzino Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11	33,08 mq	700,00 €/mq	€ 23.156,00	100,00	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 288.000,00

Valore di stima o valore commerciale: € 288.000,00

Deprezzamento del 15,00 % circa

**Valore finale di stima: € 245.000,00**

Pertanto il valore commerciale (valore di stima) dei Diritti pari di 1/1 di Proprietà dei beni oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 è determinato in complessivi € 288.000,00 (Duecentottantottomila/00 Euro).

**Il valore dei beni in procedura**, proposti per la vendita, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, delle spese per le cancellazioni delle formalità, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, **è determinabile in € 245.000,00 (Duecentoquarantacinquemila/00 Euro)** in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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

Teramo, li 07/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Giuseppe Marcello

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 426/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 1 - Locale Commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Trieste n. 209		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 10, Categoria C1	<b>Superficie commerciale</b>	200,78 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà pari ad 1/1 su locale commerciale al piano terra con annessi magazzini e wc oltre una corte ad uso esclusivo al piano terra e un magazzino al piano primo sottostrada il tutto facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste n. 209; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 10 categoria C/1.</p> <p>Il Locale commerciale confina con camminamento comune (sub. 4), con portico comune (sub. 5), con chiostro comune (sub. 8), con proprietà **** Omissis **** sub. 9) salvo altri o variati; con terrapieno e con corte comune (sub. 1), si affaccia su scivolo comune (sub. 41), e inoltre confina con stessa proprietà, ovvero **** Omissis ****, società eseguita (subb. 22 e 23) salvo altri o variati.</p>		
<b>Regolarità edilizia:</b>	<p>Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il fabbricato e l'area di pertinenza nei quali sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 del presente elaborato sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli edilizi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di Costruire n. 34/04 del 30/04/2004 Prot. n. 54021 976 U.T. (Pratica Edilizia n. 34 anno 2004) per i lavori di "Insediamento Commerciale Residenziale".</li> <li>- Permesso di Costruire n. 43/05 del 11/05/2005 Prot. n. 59851 777 U.T. (Pratica Edilizia n. 43 anno 2005) per i lavori di "Insediamento Commerciale e Residenziale. Variante in C.O. al P. di C. 34/04 a Sanatoria";</li> <li>- Permesso di Costruire n. 107/05 del 23/11/2005 Prot. 150541 2100 U.T. (Pratica Edilizia n. 107 anno 2005) per i lavori di " Recupero abitativo sottotetti L.R. 15 del 26/04/04".</li> <li>- Permesso di Costruire n. 115/05 del 23/11/2005 Prot. 150551 2101 U.T. (Pratica Edilizia n. 115 anno 2005) per i lavori di "Costruzione insediamento residenziale - Variante".</li> </ul> <p>Inoltre è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 7944 Urb. in data 19.06.2007 dal Comune di Castellalto (TE) Sportello Unico per l'Edilizia.</p> <p>Esiste inoltre la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parere di conformità Antincendio relativo alla autorimessa del 12/06/2007 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Teramo.</li> <li>- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) rilasciato in data 14/01/2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto di alimentazione Fm e luce per ascensore di fabbricazione Orem n. 45.32.</li> <li>- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico sanitario alla regola dell'arte (Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. del 20 febbraio 1992 - D.P.R. del 18 aprile 1994 n. 392) rilasciato in data 06.02.2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto idrotermico sanitario, autoclave e scarichi principali.</li> </ul> <p>Relativamente al Bene N° 1 - Locale Commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto (TE) al foglio 3 particella 1129 sub 10, è stata presentata, presso il Comune di Castellalto (TE), la Denuncia Inizio Attività Prot. n. 5676/717 del 05/05/2008 per il seguente intervento "Modifiche interne con sdoppiamento di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio residenziale e commerciale, sito in Castellalto, Località Casemolino, Via Trieste"</p> <p>In riferimento alla suddetta Denuncia di Inizio Attività non è stato reperito presso l'ufficio competente né la Comunicazione di Fine Lavori e né il Certificato di Collaudo Finale a firma di un</p>		

	<p>tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato. Lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti con la suddetta Denuncia di Inizio Attività, in particolare si è riscontrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle lievi difformità nella realizzazione dei tramezzi in cartongesso e la chiusura della scala a chiocciola al piano terra con due pareti in cartongesso;</li> <li>- la non realizzazione di un disimpegno e di un Wc nel negozio;</li> <li>- l'altezza interna rilevata pari a circa 3,50 ml. differente da quella riportata sugli elaborati grafici assentiti dove la stessa è pari a 3,30 ml.;</li> <li>- la presenza sul fronte ovest di un'ampia vetrina senza apertura a differenza di quanto riportato sugli elaborati grafici che invece presentano l'apertura per l'accesso al negozio.</li> </ul> <p>Pertanto si potrà richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria nel caso in cui le difformità riscontrate siano sanabili, in tal caso l'onere e le spese saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.</p> <p>Della suddetta situazione edilizia si tiene conto nella stima della presente unità immobiliare. Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il locale commerciale risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

<b>Bene N° 2 - Posto Auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Trieste		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	12,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 20 categoria C/6.</p> <p>Il posto auto confina in giro: con proprietà **** Omissis **** subb. 9 e 19) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).</p>		
<b>Regolarità edilizia:</b>	<p>Per quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Edilizia Privata - Ambiente - SUAP del Comune di Castellalto (TE) il fabbricato e l'area di pertinenza nei quali sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 1 del presente elaborato sono stati realizzati in virtù dei seguenti Titoli edilizi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di Costruire n. 34/04 del 30/04/2004 Prot. n. 54021 976 U.T. (Pratica Edilizia n. 34 anno 2004) per i lavori di "Insediamento Commerciale Residenziale".</li> <li>- Permesso di Costruire n. 43/05 del 11/05/2005 Prot. n. 59851 777 U.T. (Pratica Edilizia n. 43 anno 2005) per i lavori di "Insediamento Commerciale e Residenziale. Variante in C.O. al P. di C. 34/04 a Sanatoria";</li> <li>- Permesso di Costruire n. 107/05 del 23/11/2005 Prot. 150541 2100 U.T. (Pratica Edilizia n. 107 anno 2005) per i lavori di "Recupero abitativo sottotetti L.R. 15 del 26/04/04".</li> <li>- Permesso di Costruire n. 115/05 del 23/11/2005 Prot. 150551 2101 U.T. (Pratica Edilizia n. 115 anno 2005) per i lavori di "Costruzione insediamento residenziale - Variante".</li> </ul> <p>Inoltre è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Prot. n. 7944 Urb. in data 19.06.2007 dal Comune di Castellalto (TE) Sportello Unico per l'Edilizia.</p> <p>Esiste inoltre la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parere di conformità Antincendio relativo alla autorimessa del 12/06/2007 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Teramo.</li> <li>- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte (Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) rilasciato in data 14/01/2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto di alimentazione Fm e luce per ascensore di fabbricazione Orem n. 45.32.</li> <li>- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermico sanitario alla regola dell'arte (Art. 9 legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M. del 20 febbraio 1992 - D.P.R. del 18 aprile 1994 n.</li> </ul>		

	392) rilasciato in data 06.02.2006 dalla ditta esecutrice dell'impianto idrotermico sanitario, autoclave e scarichi principali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

<b>Bene N° 3 - Posto Auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Trieste		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 21, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	12,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 21 categoria C/6. Il posto auto scoperto, confina in giro: con stessa proprietà, ovvero **** Omissis ****, società esecutata (sub. 22) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).		
<b>Regolarità edilizia:</b>	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Posto Auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Trieste		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 22, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	12,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 22 categoria C/6. Il posto auto scoperto confina in giro: con stessa proprietà, ovvero **** Omissis **** società esecutata (sub. 10,21 e 23) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1), con camminamento comune (sub. 4).		
<b>Regolarità edilizia:</b>	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 5 - Posto Auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castellalto (TE) - Via Trieste		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1129, Sub. 23, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	12,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà pari ad 1/1 su posto auto scoperto ubicato nell'area di pertinenza di un fabbricato sito nel Comune di Castellalto (TE), alla frazione Casemolino in via Trieste; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellalto al foglio 3 particella 1129 sub. 23 categoria C/6. Il posto auto scoperto confina in giro: con stessa proprietà, ovvero **** Omissis ****, società esecutata (sub. 10 e 22) salvo altri o variati, con corte comune (sub. 1).		
<b>Regolarità edilizia:</b>	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N°2 - Posto Auto".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.000,00**

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 13		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie commerciale</b>	180,91 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un appartamento ubicato al piano quarto (piano attico) di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 10 categoria A/2.</p> <p>L'appartamento confina in giro: con vano scala, con affaccio su Via Tripoli, e a mezzo di distacco con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati e con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.</p>		
<b>Regolarità edilizia:</b>	<p>Per quanto è stato possibile accertare presso il Settore n. 1 - Pianificazione Urbanistica Edilizia privata e Sportello Unico Edilizia del Comune di Giulianova (TE) e successivamente presso la Cisia Progetti di Mosciano Sant'Angelo, società che custodisce le pratiche edilizie del Comune di Giulianova, il fabbricato in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 del presente elaborato è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 in virtù dei seguenti Titoli Edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963 per la costruzione di "Casa di civile abitazione con magazzini".</li> <li>- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963.</li> </ul> <p>Inoltre per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza d'Uso n. 28929 Div. 4° della Prefettura di Teramo rilasciato in data 19/10/1964;</li> <li>- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato in data 19/01/1965 dal Comune di Giulianova.</li> </ul> <p>Infine l'edificio è stato oggetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 56/06 prot. n. 7433 del 20/02/2006 e successivo rinnovo con D.I.A. n. 421/09 prot. n. 45935 del 03/11/2009 con Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere redatta in data 20/07/2011 e presentata al Comune di Giulianova - III Area Assetto del Territorio e LL.-PP. in data 21/07/2011 prot. n. 31501.</li> <li>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. S176/2014 prot. n. 29998 del 04/08/2014.</li> </ul> <p>Si fa presente che alla data del presente elaborato la suddetta S.C.I.A. è ancora valida e non risulta che sia stata presentata la Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere.</p> <p>Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità sia a livello di ingombro e superficie e sia nella distribuzione interna del piano quarto (piano attico) tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963). Tra la scheda o planimetria catastale, redatta in data 07/11/1964 e presentata in data 07/11/1964, e lo stato dei luoghi non sussiste corrispondenza a causa di piccole difformità che non riguardano l'ingombro e la superficie dell'unità immobiliare, a tal proposito si veda il paragrafo "Dati Catastali, BENE N° 6 - Appartamento.</p> <p>Per quanto è stato possibile accertare presso il Settore n. 1 - Pianificazione Urbanistica Edilizia privata e Sportello Unico Edilizia del Comune di Giulianova (TE) l'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 7 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Tripoli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,09 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un fondaco/magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 15 categoria C/2.</p> <p>Il fondaco confina in giro: con corridoio comune, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati, con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati e con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.</p>		
<b>Regolarità edilizia:</b>	<p>In merito ai titoli edilizi relativi al fabbricato nel quale è ubicata la presente unità immobiliare si veda il paragrafo "Regolarità edilizia BENE N° 6 - Appartamento".</p> <p>Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna e consistenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963. La scheda o planimetria catastale redatta in data 14/04/1969 e presentata in data 02/05/1969 risulta essere conforme allo stato dei luoghi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 8 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Tripoli n. 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 365, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,08 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Giulianova (TE) in via Tripoli n. 13; detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Giulianova al foglio 10 particella 365 sub. 19 categoria C/2.</p> <p>Il magazzino confina in giro: con vano scala, con Via Tripoli, a mezzo di distacco con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati e con proprietà **** Omissis **** salvo altri o variati.</p>		
<b>Regolarità edilizia:</b>	<p>In merito ai titoli edilizi relativi al fabbricato nel quale è ubicata la presente unità immobiliare si veda il paragrafo "Regolarità edilizia BENE N° 6 - Appartamento".</p> <p>Relativamente alla presente unità immobiliare si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna, di consistenza e di destinazione d'uso tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali assentiti con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 04324 del 13/07/1963 per la costruzione di "Un fabbricato di civile abitazione" (Variante al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 01571 del 21/03/1963. La scheda o planimetria catastale redatta in data 21/09/1976 e presentata in data 05/10/1976 risulta essere in linea di massima conforme allo stato dei luoghi, a tal proposito si veda il paragrafo "Dati catastali, BENE N° 8 - Magazzino. Inoltre si segnala la difformità tra la destinazione d'uso (negoziario) assentita con il suddetto titolo edilizio e la categoria catastale (C/2: magazzino, locale di sgombero) della presente unità immobiliare.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		