
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Galizia Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	18
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.500,00	25

INCARICO

All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Geom. Galizia Fabio, con studio in Via Montorio, 23 - 64100 - Teramo (TE), email geom.galiziafabio@gmail.com, PEC fabio.galizia@geopec.it, Tel. 349 8053818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25 (Coord. Geografiche: 42.823595, 13.927726)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano quarto di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da pranzo/soggiorno, un bagno, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 57,53 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 63, categoria A/2, Rendita € 392,51. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano interrato di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Per una superficie complessiva lorda di 16 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 10, categoria C/6, Rendita € 41,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria

catastale/comunale dell'immobile non sono state riscontrate delle difformità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Sul lato nord con particella 3362 e 2625, lato est via Ercole Falò, lato sud con subalterno 64 e 2 beni comuni, lato ovest con subalterno 2 beni comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Sul lato nord con particella 3362 e 2625, lato est via Ercole Falò, lato sud con subalterno 64 e 2 beni comuni, lato ovest con subalterno 2 beni comuni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,44 mq	47,83 mq	1	47,83 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	23,42 mq	24,24 mq	0,40	9,70 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				57,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,50 m	-1
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2006 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4
Dal 28/06/2010 al 11/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4
Dal 11/09/2021 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4
Dal 01/03/2024 al 20/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2006 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4
Dal 28/06/2010 al 11/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51

		Piano 4
Dal 11/09/2021 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4
Dal 01/03/2024 al 20/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 56 mq Rendita € 392,51 Piano 4

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	3097	63		A2	2	4	56 mq	392,51 €	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Nelle specifico è emerso che vi sono delle difformità inerenti la diversa distribuzione interna cioè: - manca tramezzatura divisoria interna che delimita il pranzo/soggiorno dalla camera.

Per la diversa distribuzione non è stato presentato nessun titolo edilizio, l'ultimo aggiornamento catastale risulta essere del 22/06/2023 Pratica n. TE0060591 in atti dal 22/06/2023 (n. 60591.1/2023).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	3097	10		C6		15	16 mq	41,06 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Per la diversa distribuzione non è stato presentato nessun titolo edilizio, l'ultimo aggiornamento catastale risulta essere del 22/06/2023 Pratica n. TE0060631 in atti dal 22/06/2023 (n. 60631.1/2023).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile risulta non occupato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo mediocre, in quanto lo stesso risulta privo di infissi interni, assenza di pavimentazione rivestimento e sanitari del bagno, inoltre la tramezzatura demolita tra la camera e il pranzo soggiorno risulta non completata. L'impianto elettrico e idrico risultano non funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Ercole Falò n.23-25 del Comune di Alba Adriatica (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a terrazza. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere buona anche al piano in quanto dotato di ascensore. Lo stesso è posizionato al piano quarto ed è così costituito: un pranzo/soggiorno, un bagno, due camere e due balconi. L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in gress porcellanato. Il bagno risulta privo di finiture e di tutti gli apparecchi sanitari. Infissi esterni in legno con doppio vetro, infissi interni assenti. L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario con caldaia per l'acqua sanitaria non funzionante. L'impianto elettrico, idrico risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in mediocre stato di manutenzione, comunque sono da riattivare e completare. I locali devono essere completati con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Ercole Falò n.23-25 del Comune di Alba Adriatica (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in buono stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio e cartongesso. La copertura in laterocemento è con tetto a terrazza. Le pareti esterne e interne risultano essere intonacate e tinteggiate. Accessibilità: risulta essere buona anche al piano in quanto dotato di ascensore. Lo stesso è posizionato al piano seminterrato ed è costituito da un garage al primo piano sottostada. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in cemento industriale. Infissi esterni in ferro. L'unità è dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Periodo	Proprietà	Atti			
		Costituzione di vincolo			
Dal 29/08/2003 al 05/04/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti Ennio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2004 al 05/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			3
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Rettifica di mutamento e denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2005 al 26/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2010 al 11/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2021 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2024	**** Omissis ****	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitale Luca			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Giulianova		?	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2003 al 05/04/2004	**** Omissis ****	Costituzione di vincolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti Ennio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2004 al 05/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Rettifica di mutamento e denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio	2 / / - - - -		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2005 al 26/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2010 al 11/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini Biagio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2021 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista			46430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2024	**** Omissis ****	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vitale Luca			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Giulianova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Teramo aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Teramo il 07/12/2005
Reg. gen. 20748 - Reg. part. 4165
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale:
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 05/12/2005
N° repertorio: 216451
N° raccolta: 41603
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Teramo il 30/06/2010
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 3026
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale:
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 28/06/2010
N° repertorio: 236347
N° raccolta: 55076

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 23/01/2023
Reg. gen. 1527 - Reg. part. 1117

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Teramo il 07/12/2005
Reg. gen. 20748 - Reg. part. 4165
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 05/12/2005
N° repertorio: 216451
N° raccolta: 41603
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto
Iscritto a Teramo il 30/06/2010
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 3026
Quota: 1/1
Importo:
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: €
Rogante: Ciampini Biagio
Data: 28/06/2010
N° repertorio: 236347
N° raccolta: 55076

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Teramo il 23/01/2023
Reg. gen. 1527 - Reg. part. 1117
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

~~ALBA ADRIATICA~~

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di ~~Pineto~~, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 421 rilasciata il 11/05/2005 dal Comune di Alba Adriatica, "Costruzione fabbricato di civile abitazione da realizzarsi nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B in località via Lombardia";
- Voltura Permesso di Costruire n. 421 rilasciata il 07/12/2005 dal Comune di Alba Adriatica, "Costruzione fabbricato di civile abitazione da realizzarsi nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B in località via Lombardia";
- Permesso di Costruire n. 470 rilasciata il 12/08/2008 dal Comune di Alba Adriatica, "Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 15/2004 e s.m.i., nuovo permesso di costruire per lavori non ultimati nei termini e variante al P.d.C. N. 421/2005, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione - Lotto N. 14 PdL Globo";
- S.C.I.A. Prot. n. 14553 del 22/05/2015 presentata al Comune di Alba Adriatica, "Per rinnovo titolo edilizio per lavori non ultimati nei termini per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e per il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 85 della L.R. 26/04/2004 n. 15 in via E. Falò nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B";
- Verbale di Collaudo Strutture C.A. presentato presso Provincia di Teramo Servizi Ex Genio Civile Prot. n. 198219 del 22/07/2008;
- Certificato di Agibilità n. 17/2016 del 28/06/2016 rilasciato dal Comune di Alba Adriatica.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 1, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione. Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

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

Per quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica e dalla documentazione acquisita, ai fini edilizi risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 421 rilasciata il 11/05/2005 dal Comune di Alba Adriatica, "Costruzione fabbricato di civile abitazione da realizzarsi nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B in località via Lombardia";
- Voltura Permesso di Costruire n. 421 rilasciata il 07/12/2005 dal Comune di Alba Adriatica, "Costruzione fabbricato di civile abitazione da realizzarsi nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B in località via Lombardia";
- Permesso di Costruire n. 470 rilasciata il 12/08/2008 dal Comune di Alba Adriatica, "Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 15/2004 e s.m.i., nuovo permesso di costruire per lavori non ultimati nei termini e variante al P.d.C. N. 421/2005, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione - Lotto N. 14 PdL Globo";
- S.C.I.A. Prot. n. 14553 del 22/05/2015 presentata al Comune di Alba Adriatica, "Per rinnovo titolo edilizio per lavori non ultimati nei termini per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e per il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 85 della L.R. 26/04/2004 n. 15 in via E. Falò nel lotto n.14 nel P.d.L. - Sub-Comparto 1 - 2 Settore B";
- Verbale di Collaudo Strutture C.A. presentato presso Provincia di Teramo Servizi Ex Genio Civile Prot. n. 198219 del 22/07/2008;
- Certificato di Agibilità n. 17/2016 del 28/06/2016 rilasciato dal Comune di Alba Adriatica.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio utile, in riferimento al Lotto 1, per quanto è stato possibile accertare, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia, in quanto, all'interno dell'unità vi sono variazioni dello stato di distribuzione. Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di eventuali opere non assentite con i dovuti titoli edilizi comunali, ove possibile, entro 120 giorni dall'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ERCOLE FALÒ N. 23-25

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano quarto di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da pranzo/soggiorno, un bagno, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 57,53 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 63, categoria A/2, Rendita € 392,51. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 71.912,50

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25
 Garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano interrato di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Per una superficie complessiva lorda di 16 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 10, categoria C/6, Rendita € 41,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile non sono state riscontrate delle difformità.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 10, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23- 25	57,53 mq	1.250,00 €/mq	€ 71.912,50	100,00%	€ 71.912,50
Bene N° 2 - Garage Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23- 25	8,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 81.912,50

Valore di stima: € 81.912,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 57.500,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano quarto di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da pranzo/soggiorno, un bagno, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 57,53 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 63, categoria A/2, Rendita € 392,51. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25
Garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano interrato di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Per una superficie complessiva lorda di 16 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 10, categoria C/6, Rendita € 41,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile non sono state riscontrate delle difformità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade in zona "C" Zone residenziali in espansione lottizzazioni adottate- Art. 24-29 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 57.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 63, Categoria A2	Superficie	57,53 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo mediocre, in quanto lo stesso risulta privo di infissi interni, assenza di pavimentazione rivestimento e sanitari del bagno, inoltre la tramezzatura demolita tra la camera e il pranzo soggiorno risulta non completata. L'impianto elettrico e idrico risultano non funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano quarto di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da pranzo/soggiorno, un bagno, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 57,53 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 63, categoria A/2, Rendita € 392,51. Il descritto stato dei luoghi in planimetria non corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile si sono riscontrate delle difformità. Il tutto come da elaborato grafico allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - via Ercole Falò n. 23-25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3097, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Garage ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in via Ercole Falò n. 23-25. L'immobile è disposto al piano interrato di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Per una superficie complessiva lorda di 16 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 10, particella 3097, subalterno 10, categoria C/6, Rendita € 41,06. Il descritto stato dei luoghi in planimetria corrisponde pienamente alla raffigurazione catastale e con il Permesso di Costruire n. 421 rilasciato il 07/12/2005 e sue successive modifiche dal Comune di Alba Adriatica, in sede di sopralluogo, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale/comunale dell'immobile non sono state riscontrate delle difformità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero