

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cardinale Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Gabriele D'Annunzio, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

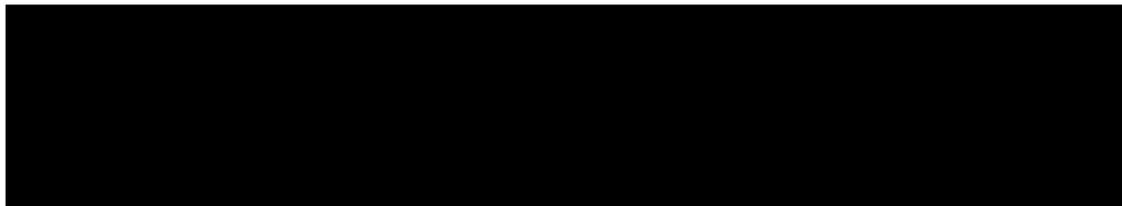
---

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

## TITOLARITÀ

---

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



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



## CONFINI

---

L'immobile confina a Nord con la particella 617, a Est con la particella 1664, a Ovest con Via Luigi Galvani e a Sud con Via Gabriele D'Annunzio.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	7,80 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1985 al 18/06/2001	[REDACTED] 19/01/1929, proprietà 5/15, [REDACTED] nata a giulianova il 27/12/1968, proprietà 2/15, ## [REDACTED] # nata a terni il 26/12/1968, proprietà 2/15, ## [REDACTED] # nato a Giulianova il 07/05/1964, proprietà 2/15, [REDACTED] # nata a Terni il 18/11/1955, proprietà 2/15	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 254 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 394
Dal 18/06/2001 al 15/04/2008	[REDACTED] Teramo (TE9 il 19/01/1929, proprietà 5/15, ## [REDACTED] nata a giulianova il 27/12/1968, proprietà 2/15, [REDACTED] ## nata a terni il 26/12/1968, proprietà 2/15, ## [REDACTED] nato a Giulianova il 07/05/1964, proprietà 2/15, ## [REDACTED] # nata a Terni il 18/11/1955, proprietà 2/15	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 613 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 410
Dal 15/04/2008 al 11/04/2012	## [REDACTED] proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 613, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 11/04/2012 al 11/08/2015	[REDACTED] (TE) il 10/01/1949, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 613, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 11/08/2015 al 22/02/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 613, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 278,89 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	613	19	1	A2	1	3 vani	44 mq	278,89 €	2		

### Corrispondenza catastale



In seguito ad analisi cartacea e a sopralluogo effettuato non si sono riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

---

E' stato richiesto presso l'ufficio tributi del Comune di Giulianova (TE) il rendiconto dettagliato e complessivo di eventuali versamenti IMU/TASI/TARI non effettuati dall'esecutato da cui risulta che in merito all'immobile risulta una situazione debitoria IMU per un importo di Euro 2.405,15 (duemilaquattrocentocinquemila/15):

IMU annualità 2015 pari ad Euro 293,96 (duecentonovantatre/96);

IMU annualità 2016 pari ad Euro 704,63 (settecentoquattro/63);

IMU annualità 2017 pari ad Euro 703,93 (settecentotre/93);

IMU annualità 2018 pari ad Euro 702,63 (settecentodue/63);

## PATTI

---

L'immobile attualmente risulta affittato alla [REDACTED]

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'edificio risulta complessivamente buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima è un appartamento disposto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, inserito in contesto edificato, prevalentemente residenziale nel comune di Giulianova in Via G. D'annunzio.

L'intero fabbricato in generale si presenta con discreta finitura esterna, e intonaco civile tinteggiato.

L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura ed in discreto stato di manutenzione.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scalinata rivestita in marmo grigio.



Il portone d'ingresso è un portoncino blindato.

La cucina soggiorno è completa di elettrodomestici. Un piccolo disimpegno dà l'accesso al bagno e alla camera da letto completa di cabina armadio.

Il bagno, rivestito con mattonelle monocottura 15x15 per un'altezza di 1,60 m ca è completo di wc, bidet, piatto doccia e lavabo.

La pavimentazione è continua nella zona giorno e nella zona notte ed è realizzata in mattonelle monocottura 60x60 di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in pvc bianco con doppio vetro e persiane in pvc di colore grigio.

Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco bianco.

In ogni stanza è presente almeno un termosifone.

Le finestra della cucina-soggiorno da l'accesso al balcone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/01/2017
- Scadenza contratto: 26/12/2046

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1975 al 01/08/2003	[REDACTED] per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 7. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angeloni Marco		22122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	17/02/1975	27	452
Dal 01/08/2003 al 06/07/2007	<p>proprietario per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 7. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Genua Nicola	06/07/2007	14062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/07/2007	13232	8346
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/08/2003 al 06/07/2007	<p>08/06/1935, proprietaria per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 6. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenti Ennio	01/08/2003	134141	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	30/08/2003	13838	9377
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/08/2003 al 06/07/2007	<p>08/06/1935, proprietaria per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 6. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angeloni Marco	07/02/1975	22122	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Teramo	17/02/1975	27	452
Dal 01/08/2003 al 06/07/2007	<p>09/12/1935, proprietaria per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 7. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenti Ennio	01/08/2003	134142	
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	30/08/2003	138389	9378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2007 al 10/04/2012	Giulianova (TE), il 14/01/1968, proprietario per 1/2 dell'unità immobiliare ex subalterno 6. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Genua Nicola	06/07/2007	14062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	13/07/2007	13231	8345
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2007 al 11/04/2012	Mosciano Sant'Angelo (TE), proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Campitelli Franco	11/04/2012	39981	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	20/04/2012	5834	4340
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/04/2012 al 11/08/2015	10/01/1949, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni Battista	11/08/2015	128866	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/09/2015	11290	8147
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/08/2015 al 01/03/2019		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Bracone Giovanni Battista	11/08/2015	128866	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/09/2015	5834	4340
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria  
Iscritto a Teramo il 13/07/2007  
Reg. gen. 13233 - Reg. part. 2939  
Importo: € 1.460.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Chieti n.5472 sel 24 Agosto 2013  
Iscritto a Teramo il 01/08/2013  
Reg. gen. 10138 - Reg. part. 1246  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Si precisa che è annotata alla presente iscrizione di riferimento, una successiva iscrizioni in estensione, la n. 485 r./p. del 2014.

### Trascrizioni

- **Locazione Ultrannovennale**  
Trascritto a Teramo il 23/01/2017  
Reg. gen. 721 - Reg. part. 567  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Teramo il 06/06/2018  
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente:

- secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona B.2.c Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:

- DIA n° 401 del 12/01/2007
- DIA n° 29 del 22/01/2008
- PDC n° 22 del 06/03/2008
- AGIBILITA' n° 113 del 13/11/2008

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Giulianova (TE) - Via Bompadre n° 8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

-  (Proprietà 1/1)  




## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente:

- secondo il piano regolatore vigente nel Comparto di tipo 2 - ART. 3.3.1 – comparto a progettazione unitaria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:

- PDC n° 23318 del 18/12/2003
- AGIBILITA' n° 052 del 09/06/2005
- AGIBILITA' n° 093 del 29/11/2003

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Via Bompadre

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
64021 - Giulianova (TE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 1348, a Est con la particella 1741, a Ovest con la particella 1156, a Sud con la particella 124.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	413,00 mq	413,00 mq	1,00	413,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>413,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>413,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1984 al 26/11/2003	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 584 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 12,49 Reddito agrario € 8,01
Dal 23/11/2003 al 30/11/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 584 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1240 Reddito dominicale € 12,49



		Reddito agrario € 8,01
Dal 30/11/2004 al 11/08/2015		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1349 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 413 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 2,67
Dal 11/08/2015 al 28/02/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1349 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 413 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 2,67

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1349				Seminativo arborato	1	413 mq	4,16 €	2,67 €	

## PRECISAZIONI

Il terreno attualmente risulta recintato e coltivato dalla società **[REDACTED]** Semplicata".

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno attualmente risulta recintato e coltivato.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/01/2017
- Scadenza contratto: 26/12/2046

Il terreno attualmente risulta recintato e coltivato dalla società [REDACTED]  
Semplificata".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1984 al 23/01/2004	[REDACTED] 02/12/1956, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mastorilli Maria Teresa	23/12/2003	13703	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	23/01/2004	1623	1251
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2004 al 11/08/2015	[REDACTED] 10/01/1949, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni Battista	11/08/2015	128866	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/09/2015	11290	8147
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/08/2015 al 28/02/2019	[REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni Battista	09/09/2015		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Chieti n°5472 del 24/06/2013  
Iscritto a Teramo il 16/04/2014  
Reg. gen. 4180 - Reg. part. 485  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Locazione Ultrannuale**  
Trascritto a Teramo il 23/01/2017  
Reg. gen. 721 - Reg. part. 567  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Teramo il 06/06/2018  
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giulianova in data 11/03/2019 prot. n°051/19, il terreno oggetto della seguente procedura ricade nella seguente destinazione urbanistica:

- Zona "D4 - Agricola" - sottozona "D4.1.b" pper attività in zone "agricole periurbane"

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla



- Autorizzazione di Abitabilità del 18/07/1981 rilasciata dal Comune di Ancarano per il progetto approvato con prot. n° 381 del 16/07/1979 e variante del 20/06/1981.
- Concessione Edilizia prot. n° 3301/84 del 29/01/1985 rilasciata dal Comune di Ancarano per la costruzione della cabina elettrica;
- Concessione Edilizia prot. n° 2629 del 05/02/1985 rilasciata dal Comune di Ancarano per realizzazione fossa biologica a tenuta stagno;
- Concessione Edilizia prot. n° 1817 del 27/04/1991 rilasciata dal Comune di Ancarano;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n° 7065/R/95 del 12/01/1996 rilasciata dal Comune di Ancarano per il progetto in sanatoria approvato con prot. n° 957/86/R.
- Sanatoria di opere edilizia prot. n° 957/86/R del 21/12/1995 rilasciata dal Comune di Ancarano;
- Concessione Edilizia prot. n° 8191 del 27/12/00 rilasciata dal Comune di Ancarano per modifiche interne all'opificio industriale.
- Concessione Edilizia prot. n° 2338 del 06/04/2002 rilasciata dal Comune di Ancarano per la sistemazione dell'area retrostante gli opifici industriali.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Salara n°4, interno 2, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
[REDACTED]  
64021 - Giulianova (TE)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 2483, a Est con la particella 250, a Ovest con la particella 1131, a Sud con Via Salara, SS 150.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/2006 al 10/05/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405 Categoria F1, Cons. 770 mq
Dal 10/05/2012 al 10/05/2015	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 42,04 Piano S1



Dal 10/05/2012 al 11/08/2015	[REDACTED] 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 42,04
Dal 11/08/2015 al 01/03/2019	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 14 mq mq Rendita € 42,04 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2405	10	1	C2	1	11	14 mq	42,04 €	S1	

## PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio tributi del Comune di Roseto (TE) il rendiconto dettagliato e complessivo di eventuali versamenti IMU/TARI non effettuati dall'esecutato da cui risulta che in merito all'immobile risulta una situazione debitoria per un importo di Euro 5.490,69 (cinquemilaquattrocentonovanta/69):

IMU annualità 2015 pari ad Euro 404,60 (quattrocentoquattro/60);  
 IMU annualità 2016 pari ad Euro 952,26 (novemilacinquecentodue/26);  
 IMU annualità 2017 pari ad Euro 951,63 (novecentocinquantuno/63);  
 IMU annualità 2018 pari ad Euro 938,90 (novecentotrentotto/90);  
 TOT IMU: Euro 3.247,69 (tremiladuecentoquarantasette/69)

TARI annualità 2016 pari ad Euro 751,00 (settecentocinquantuno/00);  
 TARI annualità 2017 pari ad Euro 1.033,00 (milleetrentatrè/00);  
 TARI annualità 2018 pari ad Euro 459,00 (quattrocentocinquantanove/00);  
 TOT TARI: Euro 2.243,00 (duemiladuecentoquarantatre/00)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il bene oggetto di stima è un ripostiglio, disposto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione, "Condominio Olimpia Residence" inserito in contesto edificato, residenziale e commerciale nel Comune di Roseto in Via Salara.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno del ripostiglio.

L'accesso al ripostiglio avviene tramite una rampa esterna al fabbricato con un cancello automatizzato.

La porta d'ingresso è in lamiera zincata, completa di alette di aerazione sotto e sopra con maniglia in plastica di colore nero.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2005 al 10/05/2012		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Galitiis Luigi	07/04/2005	80830	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2005	6527	3905
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 10/05/2012 al 10/05/2012		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Matteis Giovanni	10/05/2012	65449	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/05/2012		
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal 10/05/2012 al 10/05/2012	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Matteis Giovanni	10/05/2012	65448	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/05/2012	8515	6386
		<b>Registrazione</b>			
Dal 10/05/2012 al 01/03/2019	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni Battista	11/08/2015	128866	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/09/2015	11290	8147
		<b>Registrazione</b>			

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna del tribunale di Chieti n.5472 del 24/06/2013  
 Iscritto a Teramo il 16/04/2014  
 Reg. gen. 4180 - Reg. part. 485  
 Importo: € 50.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

### **Trascrizioni**



- **Atto Giudiziario derivante da Decreto di Sequestro Preventivo del PM n°5349/2010 del 28/08/2012**  
Trascritto a Teramo il 30/08/2012  
Reg. gen. 12333 - Reg. part. 9190  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Si precisa che la suddetta trascrizione è annotata con i nn. 1735/12749 rp/rg del giorno 11 Settembre 2012, ordinanza di Convalida del Sequestro Preventivo.
- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Teramo il 06/06/2018  
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Ordinanza di Convalida Sequestro Preventivo**  
Trascritto a Teramo il 11/09/2012  
Reg. gen. 12749 - Reg. part. 1735  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente:  
- secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona B.2 - Ristrutturazione

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta agibile.

Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:

- PDC n° 90 DEL 30/03/2007 VARIANTE AL PDC N°133 DEL 08/09/2005 E AL PDC N°02 DEL 20/01/2006 E PARZIALE SANATORIA;
- AGIBILITA' N°30/07 DEL 13/04/2007 (PIANO INTERRATO E TERRA);
- AGIBILITA' N°40/07 DEL 23/05/2007 (PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E SOTTOTETTO).



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Mansarda ubicata a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Salara n°4, interno 11, piano 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

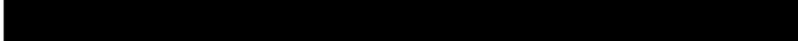
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)  
64021 - Giulianova (TE)

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

-  (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 2483, a Est con la particella 250, a Ovest con la particella 1131, a Sud con Via Salara, SS 150.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	35,30 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	0,00 m	
Terrazza	19,80 mq	19,20 mq	0,25	4,80 mq	0,00 m	
Sottotetto	83,50 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,10 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,47 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>82,47 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/08/2006 al 10/05/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405 Categoria F1, Cons. 770 mq
Dal 10/05/2012 al 10/05/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 42,04 Piano S1
Dal 10/05/2012 al 11/08/2015	[REDACTED] 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 42,04
Dal 11/08/2015 al 01/03/2019	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 2405, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 14 mq mq Rendita € 42,04 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2405	10	1	C2	1	11	14 mq	42,04 €	S1	

## PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio tributi del Comune di Roseto (TE) il rendiconto dettagliato e complessivo di eventuali versamenti IMU/TARI non effettuati dall'esecutato da cui risulta che in merito all'immobile risulta una situazione debitoria per un importo di Euro 5.490,69 (cinquemilaquattrocentonovanta/69):

IMU annualità 2015 pari ad Euro 404,60 (quattrocentoquattro/60);



IMU annualità 2016 pari ad Euro 952,26 (novemilacinquecentodieci/26);  
IMU annualità 2017 pari ad Euro 951,63 (novecentocinquantuno/63);  
IMU annualità 2018 pari ad Euro 938,90 (novecentotrentotto/90);  
TOT IMU: Euro 3.247,69 (tremiladuecentoquarantasette/69)

TARI annualità 2016 pari ad Euro 751,00 (settecentocinquantuno/00);  
TARI annualità 2017 pari ad Euro 1.033,00 (milleetrentatrè/00);  
TARI annualità 2018 pari ad Euro 459,00 (quattrocentocinquantanove/00);  
TOT TARI: Euro 2.243,00 (duemiladuecentoquarantatre/00)

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima è una mansarda, disposta al piano quarto - sottotetto di un fabbricato di civile abitazione, "Condominio Olimpia Residence" inserito in contesto edificato, residenziale e commerciale nel Comune di Roseto in Via Salara.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2005 al 10/05/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Galitiis Luigi	07/04/2005	80830	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	29/04/2005	6527	3905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2012 al 10/05/2012		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Matteis Giovanni	10/05/2012	65449	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/05/2012		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2012 al 10/05/2012		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Matteis Giovanni	10/05/2012	65448	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	11/05/2012	8515	6386
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2012 al 01/03/2019		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bracone Giovanni Battista	11/08/2015	128866	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	09/09/2015	11290	8147
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna del tribunale di Chieti n.5472 del 24/06/2013  
Iscritto a Teramo il 16/04/2014  
Reg. gen. 4180 - Reg. part. 485  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario derivante da Decreto di Sequestro Preventivo del PM n°5349/2010 del 28/08/2012**  
Trascritto a Teramo il 30/08/2012  
Reg. gen. 12333 - Reg. part. 9190  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Si precisa che la suddetta trascrizione è annotata conb i nn. 1735/12749 rp/rg del giorno 11 Settembre 2012, ordinanza di Convalida del Sequestro Preventivo.
- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Teramo il 06/06/2018  
Reg. gen. 8118 - Reg. part. 5772  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura, ricade urbanisticamente:  
- secondo il piano regolatore vigente in parte in Zona B.2 - Ristrutturazione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

Come risulta dalla documentazione estratta dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto, il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del predetto Comune:



- PDC n° 90 DEL 30/03/2007 VARIANTE AL PDC N°133 DEL 08/09/2005 E AL PDC N°02 DEL 20/01/2006 E PARZIALE SANATORIA;

- AGIBILITA' N°40/07 DEL 23/05/2007 (PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO E SOTTOTETTO).

Si fa presente che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto, è pervenuta una richiesta di Permesso di Costruire prot. n° 19707 del 128/05/2018 a nome di [REDACTED] con la quale si richiede "recupero sottotetto esistente ai fini abitativi a sanatoria art. 36 DRP 380/01 ai sensi della L.R. 15/2004".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Gabriele D'Annunzio, piano 2  
Trattasi di un appartamento disposto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, inserito in contesto edificato nel Comune di Giulianova in Via D'Annunzio. Tale proprietà è censita al NCEU del predetto Comune al Fig. 3, Part.lla 613, Sub. 19. L'appartamento della superficie di circa 42 mq è composto da un ingresso soggiorno con una cucina, un bagno, una camera, una cabina armadio e un balcone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 613, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 67.320,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione dell'immobile, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via Gabriele D'Annunzio,	39,60 mq	1.700,00 €/mq	€ 67.320,00	100,00%	€ 67.320,00

