

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinaro Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	11



Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	18



<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2025 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00</b> .....	23



## INCARICO

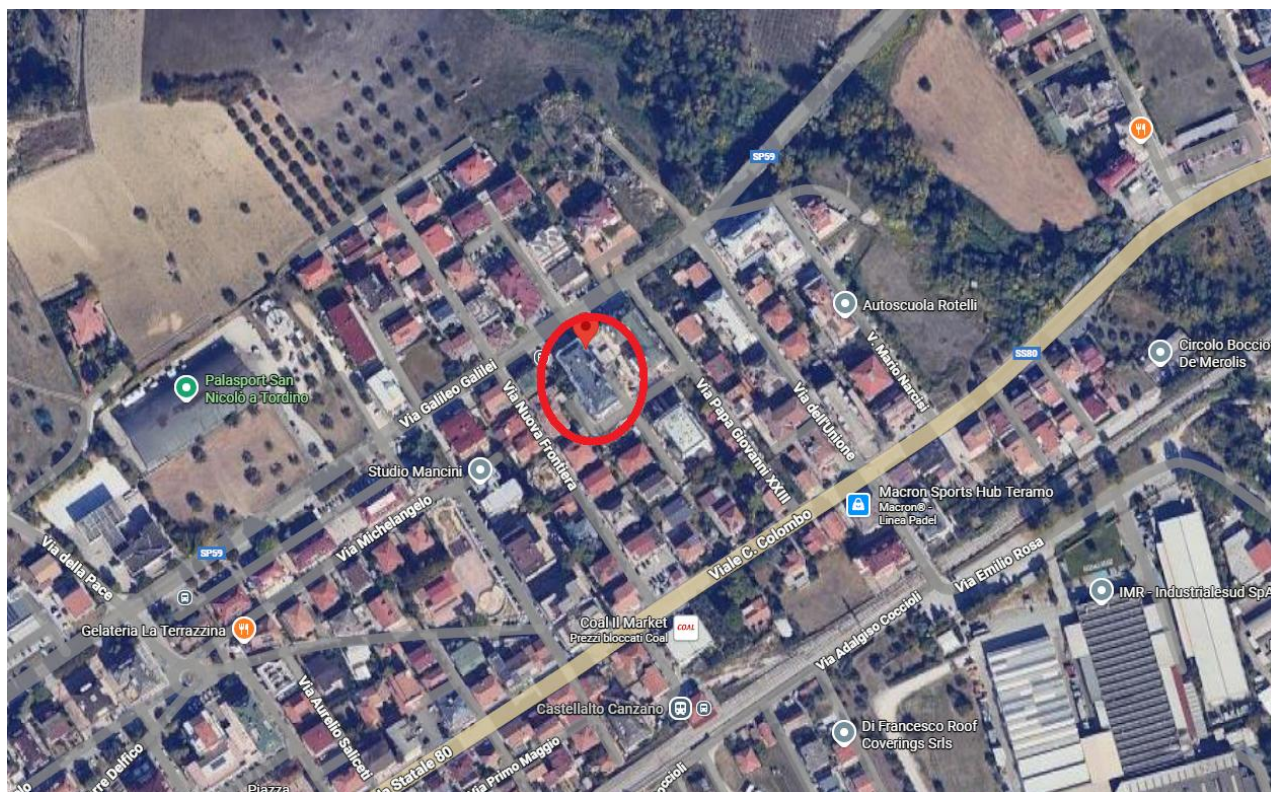
All'udienza del 11/10/2025, il sottoscritto Arch. Pettinaro Andrea, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroandrea@gmail.com, PEC andrea.pettinaro@archiworldpec.it, Tel. 349 56 77 805, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.697656, 13.792025)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.697656, 13.792025)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2 (Coord. Geografiche: 42.697656, 13.792025)

GEOLOCALIZZAZIONE : (Coord. Geografiche: 42.697656, 13.792025)



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano 4° di un fabbricato di maggior consistenza.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

Diritti di piena proprietà su locale fondaco sito al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

Diritti di piena proprietà su posto auto sito al piano secondo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato dichiarato dal soggetto esecutato in sede di sopralluogo, come riportato nel relativo Verbale redatto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato per il Bene N° 1.

---

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato per il Bene N° 1.

---

### **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità in procedura, distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 45 P.la 47, confina a giro con: Via Galileo Galilei, p.la 448, p.la 197, p.la 119, p.la 117, p.la 116, p.la 115, salvo altri e/o variati.

L'appartamento al piano 4° (Sub. 60), confina a giro con Sub. 13 e Sub. 29, salvo altri e/o variati.

---

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

Per il fabbricato: come per il Bene N° 1.

Il fondaco al piano primo sottostrada (Sub. 61), confina a giro con Sub. 15, Sub. 22 e Sub. 64, salvo altri e/o variati.

---

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

Per il fabbricato: come per il Bene N° 1.

Il posto auto al piano secondo sottostrada (Sub. 62), confina a giro con spazio di manovra e Sub. 27, salvo altri e/o variati.



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,75 m	4°
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,00 mq</b>		

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,85 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

L'unità attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 45 P.IIa 47 Sub. 60 era precedentemente individuata al Sub. 30 (Variazione del 14/09/2022 Pratica n. TE0095073 in atti dal



14/09/2022, Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

L'unità attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 45 P.lla 47 Sub. 61 era precedentemente individuata al Sub. 30 (Variazione del 14/09/2022 Pratica n. TE0095073 in atti dal 14/09/2022, Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

L'unità attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 45 P.lla 47 Sub. 62 era precedentemente individuata al Sub. 30 (Variazione del 14/09/2022 Pratica n. TE0095073 in atti dal 14/09/2022, Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	47	60	2	A2	2	4 vani		278,89 €	4°		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	47	61	2	C2	1	5 mq	6 mq	9,04 €	S1		

**Corrispondenza catastale**



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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	47	62	2	C6	2	10 mq	10 mq	19,63 €	S2	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche**

- 1) Ambiente economico sociale : Ottimo, in zona residenziale, nella frazione San Nicolò a Tordino di Teramo
- 2) Collegamenti stradali : Ottimi, direttamente su Via Galilei, a pochissima distanza dalla SS80 S.S. 16 che permette di raggiungere facilmente le località della costa adriatica; a poca distanza dall'immissione sulla strada a scorrimento veloce Teramo-Mare che permette l'accesso ai caselli autostradali della A24 e della A14.
- 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc.

**Intrinseche**

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Buono.
- 5) Stato di manutenzione : Buono; si evidenzia nella camera da letto la presenza di macchie di umidità nella parete adiacente il bagno.
- 6) Esposizione : Buona.
- 7) Salubrità : Buona.
- 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.



## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

### **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

Come riportato per il Bene N° 1.

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

### **ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**

Come riportato per il Bene N° 1.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

Sono parti comuni quelle indicate come B.C.N.C., tutto come riportato nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Marco Angeloni, Rep. 67062 del 13/10/1987 trascritto a Teramo il 29/10/1987 al n. 7029 di formalità.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

Sono parti comuni quelle indicate come B.C.N.C., tutto come riportato nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Marco Angeloni, Rep. 67062 del 13/10/1987 trascritto a Teramo il 29/10/1987 al n. 7029 di formalità.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

Come riportato per il Bene N° 1.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

L'immobile in procedura è costituito da una unità abitativa al piano quarto di un edificio di maggior consistenza, sito in Via Galileo Galilei, n. 123, nella frazione di San Nicolò a Tordino.

Al piano si accede per mezzo della scala comune, servita anche da vano ascensore, che mette in comunicazione tutti i piani del fabbricato. L'abitazione è composta da pranzo/soggiorno con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, un bagno, oltre a balconi a servizio degli ambienti.

La pavimentazione interna è in mattonelle, rivestimenti alle pareti del bagno provvisto di tutti i sanitari. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma; è presente la caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria posta sul balcone, oltre a macchine



condizionatore caldo/freddo installate nel soggiorno e nella camera.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

L'immobile in procedura è costituito da un locale fondaco al piano primo sottostrada di un edificio di maggior consistenza, sito in Via Galileo Galilei, n. 123, nella frazione di San Nicolò a Tordino.

Al piano si accede per mezzo della scala comune, servita anche da vano ascensore, che mette in comunicazione tutti i piani del fabbricato, oltre che da uno scivolo carrabile posto sul lato Sud dell'edificio.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. L'accesso è costituito da porta metallica; per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

L'immobile in procedura è costituito da un posto auto al piano secondo sottostrada di un edificio di maggior consistenza, sito in Via Galileo Galilei, n. 123, nella frazione di San Nicolò a Tordino.

Al piano si accede per mezzo della scala comune, servita anche da vano ascensore, che mette in comunicazione tutti i piani del fabbricato, oltre che da uno scivolo carrabile posto sul lato Sud dell'edificio.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

L'immobile risulta libero.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

L'immobile risulta libero.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

L'immobile risulta libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1998 al 24/09/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Di Pietro	09/04/1998	18799	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/1998	3941	615
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	24/09/2003	202855	34385
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	25/09/2003	15044	10029
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1998 al 24/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Di Pietro	09/04/1998	18799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/1998	3941	615
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	24/09/2003	202855	34385
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	25/09/2003	15044	10029
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/04/1998</b> al <b>24/09/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Di Pietro	09/04/1998	18799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/1998	3941	615
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/09/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Biagio Ciampini	24/09/2003	202855	34385
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	25/09/2003	15044	10029
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

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

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/09/2003  
Reg. gen. 15045 - Reg. part. 2526  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00  
Spese: € 37.000,00  
Percentuale interessi: 3,249 %  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini  
Data: 24/09/2003  
N° repertorio: 202856  
N° raccolta: 34386
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca a garanzia di concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 20/07/2023  
Reg. gen. 12099 - Reg. part. 1122  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/09/2025  
Reg. gen. 16028 - Reg. part. 11828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

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



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/09/2003  
Reg. gen. 15045 - Reg. part. 2526  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00  
Spese: € 37.000,00  
Percentuale interessi: 3,249 %  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini  
Data: 24/09/2003  
N° repertorio: 202856  
N° raccolta: 34386
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca a garanzia di concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 20/07/2023  
Reg. gen. 12099 - Reg. part. 1122  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/09/2025  
Reg. gen. 16028 - Reg. part. 11828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 25/09/2003  
Reg. gen. 15045 - Reg. part. 2526  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00  
Spese: € 37.000,00  
Percentuale interessi: 3,249 %  
Rogante: Notaio Biagio Ciampini  
Data: 24/09/2003



N° repertorio: 202856

N° raccolta: 34386

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca a garanzia di concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 20/07/2023  
Reg. gen. 12099 - Reg. part. 1122  
Importo: € 74.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 37.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 23/09/2025  
Reg. gen. 16028 - Reg. part. 11828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 45 P.lla 47) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B11 - Zone edificate sature in area urbana" normata dall'art. VII.4 delle N.T.A.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

---

Come riportato per il Bene N° 1.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

---

Come riportato per il Bene N° 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

---

L'immobile risulta agibile.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto, l'Ufficio Tecnico Comunale di Teramo, rilasciava copie delle seguenti pratiche che hanno interessato il complesso edilizio di cui fa parte le porzioni immobiliari in procedura:

- 1) Concessione Edilizia n. 2193 del 07/01/1983
- 2) Concessione Edilizia in Variante n. 3396 del 10/03/1987
- 3) Concessione Edilizia in Variante n. 3508 del 08/08/1987
- 4) Autorizzazione di abitabilità n. 47 del 04/06/1987



- 5) Autorizzazione n. 65 del 23/02/1988
- 6) Concessione Edilizia in Variante n. 4847 del 11/07/1991
- 7) Concessione Edilizia n. 2193 del 07/01/1993
- 8) DIA N. 819/03 del Prot. 4698 del 16/10/2003
- 9) CIA Prot. 44960 del 17/09/2012

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (CIA Prot. 44960 del 17/09/2012) si riscontra una sostanziale corrispondenza dei luoghi.

Comunque, qualora l'acquirente dovesse riscontrare delle difformità non dichiarate, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

Come riportato per il Bene N° 1.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

Come riportato per il Bene N° 1.

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

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4**

A seguito di contatti con l'Amministratore di Condominio per conoscere l'eventuale posizione debitoria del soggetto esecutato, alla data odierna lo stesso non ha trasmesso alcuna documentazione. Sarà cura dello scrivente integrare non appena ci saranno dati da comunicare.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S1**

Come riportato per il Bene N°1.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIA GALILEO GALILEI, N. 132, SCALA B, PIANO S2**

Come riportato per il Bene N°1.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile oggetto di pignoramento, come da rilievo riportato in allegato.

La superficie commerciale è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi e dei locali accessori.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili 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 in tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la vetustà, le situazioni urbanistico/edilizio/catastale, le finiture, lo stato manutentivo, l'esposizione, l'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. 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 il bene all'ordinarietà.

La determinazione di stima del valore dei beni e la vendita degli stessi vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed oneri condominiali, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e come riportato nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Marco Angeloni, Rep. 67062 del 13/10/1987 trascritto a Teramo il 29/10/1987 al n. 7029 di formalità.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4  
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano 4° di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 77.000,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1  
Diritti di piena proprietà su locale fondaco sito al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 61, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.500,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2  
Diritti di piena proprietà su posto auto sito al piano secondo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.500,0

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4	77,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 77.000,00	100,00%	€ 77.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1	5,00 mq	500,00 €/mq	€ 2.500,00	100,00%	€ 2.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2	10,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00

### Deprezzamenti

Viene proposto un limitato abbattimento del 10% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	10,00	%

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

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.

Campli, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinaro Andrea



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4  
Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano 4° di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il complesso di cui fa parte l'unità oggetto di stima (Fg. 45 P.lla 47) ricade nel vigente P.R.G. in Zona "B11 - Zone edificate sature in area urbana" normata dall'art. VII.4 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1  
Diritti di piena proprietà su locale fondaco sito al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 61, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato per il Bene N° 1.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2  
Diritti di piena proprietà su posto auto sito al piano secondo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come riportato per il Bene N° 1.

**Prezzo base d'asta: € 75.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, interno 14, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 60, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	77,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale : Ottimo, in zona residenziale, nella frazione San Nicolò a Tordino di Teramo 2) Collegamenti stradali : Ottimi, direttamente su Via Galilei, a pochissima distanza dalla SS80 S.S. 16 che permette di raggiungere facilmente le località della costa adriatica; a poca distanza dall'immissione sulla strada a scorrimento veloce Teramo-Mare che permette l'accesso ai caselli autostradali della A24 e della A14. 3) Condizioni climatiche : Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali : Ottimi, in quanto è servita da negozi di generi vari, farmacia, tutti i servizi sociali e comunali, scuole, impianti sportivi, ecc. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Buono. 5) Stato di manutenzione : Buono; si evidenzia nella camera da letto la presenza di macchie di umidità nella parete adiacente il bagno. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona. 8) Panoramica : Discreta, essendo inserita nel tessuto urbano, non gode di particolare panoramicità.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione sito al piano 4° di un fabbricato di maggior consistenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 61, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Come riportato per il Bene N° 1.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su locale fondaco sito al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



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

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Teramo (TE) - Via Galileo Galilei, n. 132, scala B, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 47, Sub. 62, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Come riportato per il Bene N° 1.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà su posto auto sito al piano secondo sottostrada di un fabbricato di maggior consistenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	Come per legge		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

