

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Covelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2015 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	8
Precisazioni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	8
Patti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9

<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	15
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2015 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.592,75</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2 .....	27

## INCARICO

---

In data 29/11/2017, il sottoscritto Geom. Covelli Patrizia, con studio in Via Antonio Micozzi, 6 - 64100 - Teramo (TE), email covellipatrizia@gmail.com, PEC patrizia.covelli@geopec.it, Tel. 339 6128086, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani.

L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria.

L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati.

Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento.

Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.

Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 10, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani.

L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria.

L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati.

Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento.

Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.

Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

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

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'immobile confine ad Est con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con via N. Sauro e ad Ovest con vano scala, salvo variati o altri.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'immobile confina a sud con via N. Sauro, ad Ovest con stessa proprietà, ad est con strada, traversa via N. Sauro.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	32,35 mq	45,22 mq	1,00	45,22 mq	2,51 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Ufficio	64,41 mq	46,67 mq	1,00	46,67 mq	2,51 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	10	30	9	1	A10	1	2,5 vani	51	852,15	2	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato di fatto.

Salvo lievi difformità (tra cui l'esistenza di porta di collegamento tra i due locali uso ufficio del sub 9), lo stato di fatto corrisponde alla planimetria indicante lo "stato di fatto post operam" riportata nella documentazione allegata alla DIA in sanatoria per variazione di tramezzature interne del 29/01/2007, prot. n. 4104. arch. 37/07 e relativo nulla osta del Comune di Giulianova del 14/03/2007.

Si rende necessario aggiornare le schede catastali.

Inoltre la scala di accesso all'unità immobiliare, riportata sulla scheda catastale, è erroneamente indicata come sub 12.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	30	10	1	A10	1	2,5 vani	46 mq	852,15	2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato di fatto.

Salvo lievi difformità (tra cui l'esistenza di porta di collegamento tra i due locali uso ufficio del sub 9), lo stato di fatto corrisponde alla planimetria indicante lo "stato di fatto post operam" riportata nella documentazione allegata alla DIA in sanatoria per variazione di tramezzature interne del 29/01/2007, prot. n. 4104. arch. 37/07 e relativo nulla osta del Comune di Giulianova del 14/03/2007.

Si rende necessario aggiornare le schede catastali.

Inoltre la scala di accesso all'unità immobiliare, riportata sulla scheda catastale, è erroneamente indicata come sub 12.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

L'unità immobiliare urbanisticamente e catastalmente ha destinazione uso ufficio ma, allo stato di fatto, un locale (con accesso diretto dalla scala) risulta avere tale destinazione ma l'altro, collegato con il sub 10, è utilizzato come abitazione (camera da letto), occupata dall'esecuta, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1.

Per il locale uso ufficio risulta agli atti contratto di locazione registrato.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

L'unità immobiliare, destinata ad uso ufficio, risulta allo stato di fatto destinata ad uso abitazione ed è occupata dall'esecutata, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1.

**PATTI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

Risulta agli atti la registrazione di contratto di locazione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (locatore) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttrice), stipulato il 18/10/2016 - registrato presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione



Provinciale di Teramo - Ufficio territoriale di Giulianova il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla data del sopralluogo (30/01/2018) risulta destinata ad uso ufficio una stanza (con bagno attiguo) che ha ingresso autonomo dalla scala e porta comunicante con l'altra parte dell'immobile che, alla stessa data, risulta occupato dall'esecutata.

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Alla data del sopralluogo (30/01/2018) l'immobile, urbanisticamente e catastalmente destinato ad uso ufficio, risulta utilizzato come abitazione ed occupato dall'esecutata, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'immobile ha caratteristiche ordinarie, buona esposizione e ottima collocazione. Tuttavia, al momento del sopralluogo, risulta carente la manutenzione. Necessitano interventi atti a ripristinare le idonee condizioni.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'immobile ha caratteristiche ordinarie, buona esposizione e ottima collocazione. Tuttavia, al momento del sopralluogo, risulta carente la manutenzione. Necessitano interventi atti a ripristinare le idonee condizioni.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale, ma non è disponibile regolamento di condominio. Le parti comuni risultano essere il cortile ed il vano scala condominiale. Allo stato di fatto risulta comunicante con altra unità immobiliare (sub 10), anch'essa oggetto dello stesso pignoramento; tuttavia entrambe hanno autonomi identificativi catastali.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale, ma non è disponibile regolamento di condominio. Le parti comuni risultano essere il cortile ed il vano scala condominiale. Allo stato di fatto risulta comunicante con altra unità immobiliare (sub 9), anch'essa oggetto dello stesso pignoramento; tuttavia entrambe hanno autonomi identificativi catastali.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Fondazioni continue.  
Solaio in putrelle di ferro e tavelloni.  
Copertura con orditura in legno e tegole in cotto.  
Pavimenti in legno tipo parquet.  
Rivestimenti piastrelle in ceramica.  
Scala in muratura con rivestimento in piastrelle.  
Porte tamburate ed infissi in alluminio doppio vetro.  
Impianto elettrico sottotraccia.  
Altezza interna utile: 2,20 mt. - 2,82 mt.

---

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Fondazioni continue.  
Solaio in putrelle di ferro e tavelloni.  
Copertura con orditura in legno e tegole in cotto.  
Pavimenti in legno tipo parquet.  
Rivestimenti piastrelle in ceramica.  
Scala in muratura con rivestimento in piastrelle.  
Porte tamburate ed infissi in alluminio doppio vetro.  
Impianto elettrico sottotraccia.  
Altezza interna utile: 2,20 mt. - 2,82 mt.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/10/2016
- Scadenza contratto: 24/10/2022

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 180,00

La data di registrazione del contratto è successiva alla data del pignoramento.  
Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (30/01/2018) l'immobile risulta occupato dall'esecutata; a detta della stessa la stanza destinata ad uso ufficio è data in locazione in riferimento al contratto indicato.

Copia del contratto è allegato alla perizia.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (30/01/2018) l'immobile risulta occupato dall'esecutata, proprietaria per la quota di 1/1.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1991 al 28/05/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Albini	19/03/1991	76026	12470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Teramo	29/03/1991	4154	3053
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Giulianova	08/04/1991	918	
		Dal 28/05/1998 al 16/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Gian Carlo Zaffagnini	21/05/1998			207838	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale Territorio	28/05/1998			5664	3931
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 16/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria Teresa Mastrorilli	03/10/2006	19224/5029	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale Territorio	16/10/2006	19799	11464
		<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia a cura dell'esperto estimatore.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/03/1991 al 28/05/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Antonio Albini	19/03/1991	76026	12470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo	29/03/1991	4154	3053
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Giulianova	08/04/1991	918	
Dal 28/05/1998 al 16/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Gian Carlo Zaffagnini	21/05/1998	207838	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale Territorio	28/05/1998	5664	3931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 16/10/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Maria Teresa Mastroilli	03/10/2006			19224/5029	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Provinciale Territorio	16/10/2006			19799	11464
<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia a cura dell'esperto estimatore.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19800 - Reg. part. 5415  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: notaio Maria Teresa Mastrorilli  
Data: 03/10/2006  
N° repertorio: 19225/5030
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/11/2013  
Reg. gen. 13748 - Reg. part. 1726  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 6.542,46  
Rogante: Tribunale di Teramo sez. Giulianova  
Data: 28/11/2012  
N° repertorio: 779
- **Ipoteca giusiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/12/2013  
Reg. gen. 15866 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 27.932,48  
Spese: € 74,48  
Interessi: € 5.334,58  
Rogante: Tribunale di Fermo  
Data: 30/05/2013  
N° repertorio: 188/2013

## Trascrizioni

- **Atto di compravendita**  
Trascritto a Teramo il 29/03/1991  
Reg. gen. 4154 - Reg. part. 3053  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Teramo il 28/05/1998  
Reg. gen. 5664 - Reg. part. 3931  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19799 - Reg. part. 11464  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/01/2015  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1134  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294 per atti di pignoramento.

## BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19800 - Reg. part. 5415  
Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: notaio Maria Teresa Mastroilli  
Data: 03/10/2006  
N° repertorio: 19225/5030

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 06/11/2013  
Reg. gen. 13748 - Reg. part. 1726  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.542,46  
Rogante: Tribunale di Teramo sez. Giulianova  
Data: 28/11/2012  
N° repertorio: 779

- **Ipoteca giusiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 30/12/2013  
Reg. gen. 15866 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.932,48  
Spese: € 74,48  
Interessi: € 5.334,58  
Rogante: Tribunale di Fermo  
Data: 30/05/2013  
N° repertorio: 188/2013

### **Trascrizioni**

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Teramo il 29/03/1991  
Reg. gen. 4154 - Reg. part. 3053  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Teramo il 28/05/1998  
Reg. gen. 5664 - Reg. part. 3931  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19799 - Reg. part. 11464  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/01/2015  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1134  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall' Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294 per atti di pignoramento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato risulta realizzato anteriormente al 1967.

Per quanto sia stato possibile accertare presso gli archivi del Comune di Giulianova, risultano disponibili i seguenti atti, le cui copie vengono depositate dalla sottoscritta in allegato alla presente perizia:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Giulianova il 11/06/1969, pratica n- 7439 inerente modifiche alla facciata sud del fabbricato già esistente;
- comunicazione al Comune di Giulianova per la realizzazione di opere interne (realizzazione di un solaio abbassando l'altezza delle coperture a cielo di carrozza) del 12-14 marzo 1994, prot. n. 9857;
- richiesta di concessione edilizia al Comune di Giulianova del 05/09/1994 prot. n. 30929 e conseguente parere contrario del Comune di Giulianova prot. 13683 del 07/04/1995 e correlato nulla osta della Regione Abruzzo per apertura di finestre, sopraelevazione del vano scala e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso (per la quale non risultano, però, titoli rilasciati dal Comune di Giulianova per l'esecuzione di tali opere) del 20/07/1995;
- DIA in sanatoria per frazionamento e cambio destinazione d'uso delle u.i.u. identificate al Fg. 10, p.lla 30, sub 9 e Fg. 10, p.lla 30, sub 10, del 04/08/2006, prot. n. 30529, arch. 303/06 sulla quale è apposto il nulla osta del Comune di Giulianova del 22/09/2006;
- DIA in sanatoria per variazione di tramezzature interne del 29/01/2007, prot. n. 4104. arch. 37/07 sulla quale è apposto il nulla osta del Comune di Giulianova del 14/03/2007.

Da quanto è stato possibile accertare non risulta agli atti il certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato di fatto, salvo lievi difformità, corrisponde allo stato di progetto allegato alla DIA in sanatoria del 29/01/2007, prot. n. 4104 arch. 37/07 con relativo nulla osta del Comune di Giulianova del

14/03/2007, allegato alla presente perizia di stima.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato risulta realizzato anteriormente al 1967.

Per quanto sia stato possibile accertare presso gli archivi del Comune di Giulianova, risultano disponibili i seguenti atti, le cui copie vengono depositate dalla sottoscritta in allegato alla presente perizia:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Giulianova il 11/06/1969, pratica n- 7439 inerente modifiche alla facciata sud del fabbricato già esistente;
- comunicazione al Comune di Giulianova per la realizzazione di opere interne (realizzazione di un solaio abbassando l'altezza delle coperture a cielo di carrozza) del 12-14 marzo 1994, prot. n. 9857;
- richiesta di concessione edilizia al Comune di Giulianova del 05/09/1994 prot. n. 30929 e conseguente parere contrario del Comune di Giulianova prot. 13683 del 07/04/1995 e correlato nulla osta della Regione Abruzzo per apertura di finestre, sopraelevazione del vano scala e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso (per la quale non risultano, però, titoli rilasciati dal Comune di Giulianova) del 20/07/1995;
- DIA in sanatoria per frazionamento e cambio destinazione d'uso delle u.i.u. identificate al Fg. 10, p.lla 30, sub 9 e Fg. 10, p.lla 30, sub 10, del 04/08/2006, prot. n. 30529, arch. 303/06 e relativo nulla osta del Comune di Giulianova del 22/09/2006;
- DIA in sanatoria per variazione di tramezzature interne del 29/01/2007, prot. n. 4104, arch. 37/07 e relativo nulla osta del Comune di Giulianova del 14/03/2007.

Da quanto è stato possibile accertare non risulta agli atti il certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato di fatto, salvo lievi difformità, corrisponde allo stato di progetto allegato alla DIA in sanatoria del 29/01/2007, prot. n. 4104 arch. 37/07 con relativo nulla osta del Comune di Giulianova del 14/03/2007, allegato alla presente perizia di stima.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' stata richiesta la documentazione condominiale; l'amministratore di condominio ha risposto comunicando che la spesa media a preventivo per la gestione ordinaria è pari ad € 285,00 circa, non è presente regolamento di condominio e non ci sono spese straordinarie deliberate.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' stata richiesta la documentazione condominiale; l'amministratore di condominio ha risposto comunicando che la spesa media a preventivo per la gestione ordinaria è pari ad € 285,00 circa, non è presente regolamento di condominio e non ci sono spese straordinarie deliberate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è proceduto mediante formazione di un unico lotto poiché, pur essendo le due unità immobiliari distinte ed avendo ciascuna ingresso autonomo dalla scala, allo stato di fatto risultano essere collegate tra loro e, pertanto, si rendono necessari lievi interventi per dividerle fisicamente.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2  
Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.la 30 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 58.786,00  
Il valore di stima o valore commerciale è stato definito attribuendo un valore inferiore a quello di riferimento minimo, al mq., di edifici con medesima destinazione d'uso nella zona, in stato conservativo normale, dato desunto dalle indicazioni fornite dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (primo semestre 2017).  
Pertanto il valore commerciale dei diritti pari ad 1/1 di proprietà dei beni oggetto di stima, considerato a corpo e non a misura, è determinato in complessivi € 58.786,00.

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, anche in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alle spese tecniche, di sanatoria catastale, urbanistica e strutturale, ove possibili, connesse alle principali difformità riscontrate, alle spese necessarie per ripristino degli impianti anche in riferimento alla necessaria conformità riferita alle disposizioni legislative vigenti e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerato anche lo stato manutentivo del bene e la specifica situazione urbanistico-edilizia, è determinabile in € 44.000,00 (arrotondato per difetto) considerato un abbattimento corrispondente a circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato .

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2  
Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 10, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 60.671,00

Il valore di stima o valore commerciale è stato definito attribuendo un valore inferiore a quello di riferimento minimo, al mq., di edifici con medesima destinazione d'uso nella zona, in stato conservativo normale, dato desunto dalle indicazioni fornite dall' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (primo semestre 2017).

Pertanto il valore commerciale dei diritti pari ad 1/1 di proprietà dei beni oggetto di stima, considerato a corpo e non a misura, è determinato in complessivi € 60.671,00.

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, anche in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alle spese tecniche, di sanatoria catastale, urbanistica e strutturale, ove possibili, connesse alle principali difformità riscontrate, alle spese necessarie per ripristino degli impianti anche in riferimento alla necessaria conformità riferita alle disposizioni legislative vigenti e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerato anche lo stato manutentivo del bene e la specifica situazione urbanistico-edilizia, è determinabile in € 45.500,00 (arrotondato per difetto) considerato un abbattimento corrispondente a circa il 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2	45,22 mq	1.300,00 €/mq	€ 58.786,00	100,00	€ 58.786,00
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2	46,67 mq	1.300,00 €/mq	€ 60.671,00	100,00	€ 60.671,00
Valore di stima:					€ 119.457,00

Valore di stima: € 119.457,00

Deprezzamento del 25,00 %

**Valore finale di stima: € 89.592,75**

Il valore commerciale del bene pignorato 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, dati metrici e 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore finale di stima (arrotondato per difetto) è pari ad € 89.500,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

1) Risulta agli atti la registrazione di contratto di locazione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(locatore) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (conduttrice), stipulato il 18/10/2016 - registrato presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Teramo - Ufficio territoriale di Giulianova il 25/10/2016 al n. 2222 serie 3T con codice identificativo TAI16T002222000HH.

2) Dall'originaria unità immobiliare sub 2, posta al piano primo dello stabile, per variazione della destinazione frazionamento n. 1848.1/1994 del 12/09/1994 in atti dal 18/11/1994, si sono costituiti il sub 2 al piano primo, classificato A/2 ed i sub 6, sub 7 e sub 8, al piano secondo, classificati come C/2. Successivamente, con variazione catastale per frazionamento e fusione soffitte e uffici n. A00461.1/98 del 02/03/1998, da tali unità immobiliari si sono costituite le attuali unità immobiliari sub 9, sub 10 e sub 11, categoria A/10; a queste si accede dal vano scala "originario" che dal piano terra conduce al piano primo e, mediante scalinata "ricavata" dalla consistenza dell'originario sub 2 che conduce dal piano primo al piano secondo.

Tale scala, riportata graficamente in entrambe le schede catastali delle unità immobiliari sub 9 e sub 10, viene indicata come sub 12. In realtà il sub 12 risulta essere altra unità immobiliare, graffiata con il sub 4, classificata come negozio, nello stesso stabile.

E' necessario "rettificare" la situazione catastale.

3) Da quanto è stato possibile accertare non risulta agli atti il certificato di abitabilità/agibilità.

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

disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 13/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Covelli Patrizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2  
Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2  
Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 10, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 89.592,75**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.592,75**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	45,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ha caratteristiche ordinarie, buona esposizione e ottima collocazione. Tuttavia, al momento del sopralluogo, risulta carente la manutenzione. Necessitano interventi atti a ripristinare le idonee condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre ad un wc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - Via Nazario Sauro n. 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	46,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ha caratteristiche ordinarie, buona esposizione e ottima collocazione. Tuttavia, al momento del sopralluogo, risulta carente la manutenzione. Necessitano interventi atti a ripristinare le idonee condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare situata al piano primo di condominio edilizio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE) al Fg. 10, p.lla 30 sub 10, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani. L'immobile è ubicato in Via Nazario Sauro, la via principale in località lido del Comune di Giulianova, una zona residenziale/commerciale con tutti i servizi; dista circa 30 mt. da via Galilei e circa 400 mt. dalla zona centralissima del litorale, con spiagge attrezzate. E' collocato in adiacenza alla linea ferroviaria. L'immobile non ha in dotazione parcheggi riservati. Sulla via adiacente, via Galilei, sono presenti parcheggi pubblici a pagamento. Il fabbricato è un condominio in muratura composto da piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. Al piano terra sono collocati locali commerciali da cui si accede direttamente da via Nazario Sauro. Un cancello pedonale posto su via Nazario Sauro immette, attraverso un piccolo vialetto, al cortile condominiale. Dal portone di ingresso al piano terra, mediante vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare in oggetto, che risulta composta da due vani, oltre		



	ad un wc.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (30/01/2018) l'immobile risulta occupato dall'esecutata, proprietaria per la quota di 1/1.

Fallimenti e  
ASTE

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19800 - Reg. part. 5415  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: notaio Maria Teresa Mastrorilli  
Data: 03/10/2006  
N° repertorio: 19225/5030
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/11/2013  
Reg. gen. 13748 - Reg. part. 1726  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 6.542,46  
Rogante: Tribunale di Teramo sez. Giulianova  
Data: 28/11/2012  
N° repertorio: 779
- **Ipoteca giusiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/12/2013  
Reg. gen. 15866 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 27.932,48  
Spese: € 74,48  
Interessi: € 5.334,58  
Rogante: Tribunale di Fermo  
Data: 30/05/2013  
N° repertorio: 188/2013
- **Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/01/2015  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1134  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZARIO SAURO N. 7, PIANO 2**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 16/10/2006  
Reg. gen. 19800 - Reg. part. 5415  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: notaio Maria Teresa Mastroilli  
Data: 03/10/2006  
N° repertorio: 19225/5030
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 06/11/2013  
Reg. gen. 13748 - Reg. part. 1726  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.542,46  
Rogante: Tribunale di Teramo sez. Giulianova  
Data: 28/11/2012  
N° repertorio: 779
- **Ipoteca giusiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 30/12/2013  
Reg. gen. 15866 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 27.932,48  
Spese: € 74,48  
Interessi: € 5.334,58  
Rogante: Tribunale di Fermo  
Data: 30/05/2013  
N° repertorio: 188/2013
- **Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Teramo il 29/01/2015  
Reg. gen. 1362 - Reg. part. 1134  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

# Fallimenti e ASTE