

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piersanti Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15

Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 156.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc	25

INCARICO

All'udienza del 20/02/2022, il sottoscritto Ing. Piersanti Lanfranco, con studio in Via F. Ranalli, 9 - 64100 - Teramo (TE), email piersanti.lanfranco@libero.it, PEC lanfranco.piersanti@ingte.it, Tel. 346 1218266, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc



5 di 26

Firmato Da: CIARROCCI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: PIERSANTI LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12ead7cf4d770f857b7b8f42f064faf5

Fallimentari e
ASTE

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di negozio ed antistante area urbana ubicati nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc.

Il negozio è situato al piano terra, ed è composto da una reception, tre uffici, un locale archivio, due sale corsi e due bagni, ed ha affaccio su un'antistante area urbana.

Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 161,66; confina con **** Omissis **** a più lati, proprietà della **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	161,66 mq	169,74 mq	1,00	169,74 mq	3,18 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				169,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna dei due bagni è 2,94 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2009 al 02/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 418, Sub. 51 Categoria F1, Cons. 170 mq Piano Terra
Dal 20/11/2009 al 02/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 418, Sub. 50, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 161 mq Superficie catastale 176 mq Rendita € 1.837,61 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

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

Nel locale archivio sono presenti due porte, come da planimetria e non una, come da scheda catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.. Vi è congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha vano scala ed ascensore comune con altri sub.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato risultano essere le seguenti:

Struttura verticale: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Altezza utile interna media: 3,18 metri;

Pareti esterne: in muratura di laterizi regolarmente intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: in cartongesso;

Pavimentazione: la pavimentazione è in monocottura;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: in legno;

- Stato di conservazione: Buono;
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone;
- Grado delle rifiniture: Buono;
- Condizioni igienico sanitarie: Buone;
- Piano: terra;
- Affaccio: Buono;
- Esposizione prevalente: Sud-Est, valutabile come buona.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/07/2016
- Scadenza contratto: 01/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.100,00

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****, in forza dei seguenti contratti:

- Contratto di comodato d'uso gratuito del 30/06/2013, regolarmente registrato, con il quale la signora **** Omissis **** concede in comodato d'uso gratuito al proprio genitore ##Scarpone Marco##, l'immobile oggetto di esecuzione;
- Contratto di locazione di immobile commerciale del 15/07/2016, regolarmente registrato, con il quale il signor **** Omissis **** concede in locazione alla Società **** Omissis **** l'immobile oggetto di esecuzione.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2006 al 19/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campitelli Franco	17/05/2006	24074	4173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	22/05/2006	9331	5538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	19/05/2006	2359	
Dal 20/11/2009 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Cessione di quota e scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campitelli Franco	20/11/2009	33991	9473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	03/12/2009	20624	12278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giulianova	02/12/2009	9625	1T

CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d888f3e7dcf
 S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12ead7c14d770f857b7b8f42f064faf5

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/05/2006
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 2335
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 17/05/2006
N° repertorio: 24075
N° raccolta: 4174

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/03/2014
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 2199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/02/2022
Reg. gen. 1580 - Reg. part. 1221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

prevalentemente residenziale - ambito C 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La porzione immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 5928/99, rilasciata dal Comune di Giulianova in data 26 aprile 2000, successiva concessione edilizia in variante in data 2 gennaio 2002 n. 25599/01 e successiva denuncia inizio attività a sanatoria presentata in data 26 gennaio 2004, prot. n. 2725, e successiva denuncia inizio attività a sanatoria presentata in data 5 agosto 2004, Prot. N. 26137, e denuncia inizio attività presentata in data 19 aprile 2005, protocollo n. 16207.

Permesso di costruire a sanatoria n° 50/2013 del 07/06/2013.

CILA Protocollo 21972 del 09/06/2016.



13 di 26

Firmato Da: CIARROCCI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: PIERSANTI LANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12ead7cf4d770f857b7b8f42f064faf5

Fallimentari e
ASTE

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di garage ubicato nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc.

Il garage è ubicato al piano primo seminterrato.

Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 32,91; confina con spazio di manovra condominiale a più lati, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	32,91 mq	34,55 mq	1,00	34,55 mq	2,40 m	Primo seminterrato
Totale superficie convenzionale:				34,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2009 al 02/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 418, Sub. 37, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 60,84 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	418	37	2	C6	2	31 mq	35 mq	60,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha vano scala ed ascensore comune con altri sub.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato risultano essere le seguenti:

Struttura verticale: in cemento armato;

Solai: in latero-cemento;

Altezza utile interna: 2,40 metri;

Pareti esterne: in muratura di laterizi regolarmente intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: in forati di laterizio intonacate e verniciate;

Pavimentazione: in cemento;

Infissi esterni: serranda basculante in acciaio. L'ingresso è protetto da un cordolo in quanto, in caso di forti piogge, vi è pericolo di allagamento;

Scala: il vano scala condominiale ha pareti intonacate e verniciate. E' presente l'ascensore.

Impianto elettrico, idrico: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220v, quello idrico è di normale fattura commerciale.

Dotazioni condominiali: vano scala/ascensore e corridoio per disimpegno dei garage.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

-Caratteristiche ambientali: Buone;

-Prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: Buona;

-Prossimità al verde: Buona;

-Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Buona.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di normale Valutazione Immobiliare, risultano:

-Stato di conservazione: Buono;

Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone;

-Grado delle rifiniture: Buono;

-Condizioni igienico sanitarie: Buone;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1991 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	09/10/1991	180624	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2006 al 19/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campitelli Franco	17/05/2006	24074	4173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo	22/05/2006	9331	5538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giulianova	19/05/2006	2359			
Dal 20/11/2009 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Cessione di quota e scioglimento società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campitelli Franco	20/11/2009	33991	9473

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/05/2006
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 2335
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 17/05/2006
N° repertorio: 24075
N° raccolta: 4174

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/03/2014
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 2199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 5x1000 per le iscrizioni e tassa fissa per le trascrizioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova, all'epoca della realizzazione del fabbricato, individuava la zona sulla quale sorge l'immobile oggetto di perizia come: zona C - espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale - ambito C 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La porzione immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 5928/99, rilasciata dal Comune di Giulianova in data 26 aprile 2000, successiva concessione edilizia in variante in data 2 gennaio 2002 n. 25599/01 e successiva denuncia inizio attività a sanatoria presentata in data 26 gennaio 2004, prot. n. 2725, e successiva denuncia inizio attività a sanatoria presentata in data 5 agosto 2004, Prot. N. 26137, e denuncia inizio attività presentata in data 19 aprile 2005, protocollo n. 16207. Permesso di costruire a sanatoria n° 50/2013 del 07/06/2013.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc
Piena ed intera proprietà di negozio ed antistante area urbana ubicati nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc. Il negozio è situato al piano terra, ed è composto da una reception, tre uffici, un locale archivio, due sale corsi e due bagni, ed ha affaccio su un'antistante area urbana. Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 161,66; confina con **** Omissis **** a più lati, proprietà della **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 418, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 418, Sub. 51, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.253,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc	169,74 mq	950,00 €/mq	€ 161.253,00	100,00%	€ 161.253,00

Cancellazione ipoteca e pignoramenti	753,00	€
--------------------------------------	--------	---

Valore finale di stima: € 156.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc**
 Piena ed intera proprietà di garage ubicato nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc. Il garage è ubicato al piano primo seminterrato. Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 32,91; confina con spazio di manovra condominiale a più lati, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 418, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.547,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc	34,55 mq	450,00 €/mq	€ 15.547,50	100,00%	€ 15.547,50
				Valore di stima:	€ 15.547,50

Valore di stima: € 15.547,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	547,50	€

Valore finale di stima: € 15.000,00

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piersanti Lanfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - Allegato 1: Vista satellitare.
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 2: Estratto di mappa.
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Allegato 3: Concessioni edilizie.
- ✓ Altri allegati - Allegato 4: Elenco delle formalità.
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5: Visura catastale.
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 6: Schede catastali.
- ✓ Altri allegati - Allegato 7: Planimetria.
- ✓ Foto - Allegato 8: Foto.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 9: Contratto di locazione.
- ✓ Altri allegati - Allegato 10: Istanza di liquidazione.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc
Piena ed intera proprietà di negozio ed antistante area urbana ubicati nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc. Il negozio è situato al piano terra, ed è composto da una reception, tre uffici, un locale archivio, due sale corsi e due bagni, ed ha affaccio su un'antistante area urbana. Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 161,66; confina con **** Omissis **** a più lati, proprietà della **** Omissis ****, salvo altri e/o variati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 418, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 418, Sub. 51, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova, all'epoca della realizzazione del fabbricato, individuava la zona sulla quale sorge l'immobile oggetto di perizia come: zona C - espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale - ambito C 7.

Prezzo base d'asta: € 156.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc
Piena ed intera proprietà di garage ubicato nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc. Il garage è ubicato al piano primo seminterrato. Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 32,91; confina con spazio di manovra condominiale a più lati, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 418, Sub. 37, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova, all'epoca della realizzazione del fabbricato, individuava la zona sulla quale sorge l'immobile oggetto di perizia come: zona C - espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale - ambito C 7.

Prezzo base d'asta: € 15.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 418, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 28, Part. 418, Sub. 51, Categoria F1	Superficie	169,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena ed intera proprietà di negozio ed antistante area urbana ubicati nel Comune di Giulianova (TE), Via Nazionale per Teramo snc. Il negozio è situato al piano terra, ed è composto da una reception, tre uffici, un locale archivio, due sale corsi e due bagni, ed ha affaccio su un'antistante area urbana. Detto immobile ha una superficie complessiva calpestabile pari a mq 161,66; confina con **** Omissis **** a più lati, proprietà della **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Nazionale per Teramo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	34,55 mq

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZIONALE PER TERAMO, SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/05/2006
Reg. gen. 9332 - Reg. part. 2335
Importo: € 640.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Campitelli Franco
Data: 17/05/2006
N° repertorio: 24075
N° raccolta: 4174

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/03/2014
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 2199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/02/2022
Reg. gen. 1580 - Reg. part. 1221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA NAZIONALE PER TERAMO, SNC

Iscrizioni

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 14/03/2014
Reg. gen. 2854 - Reg. part. 2199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 02/02/2022
Reg. gen. 1580 - Reg. part. 1221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente