

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giordani Paesani Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Fallimenti e  
ASTE

## SOMMARIO

Incarico.....	18
Premessa.....	18
Descrizione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1.....	20
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2.....	21
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	21
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	21
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	21
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	22
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	22
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	22
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	22
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	23
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	23
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	23
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	24
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	24
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	24
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	24
Lotto 1.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	25
Titolarità .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	25
Confini.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1.....	26
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	26
Consistenza.....	26

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	26
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	27
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	27
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	28
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	28
Precisazioni.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	29
Stato conservativo .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	30
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	30
Stato di occupazione .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	31
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	31
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	33
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	34
Normativa urbanistica .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	35
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	36



Regolarità edilizia .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	36
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	36
Lotto 2 .....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	37
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	37
Titolarità .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	37
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	37
Confini .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	38
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	38
Consistenza .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	38
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	39
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	39
Dati Catastali .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	40
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	40
Precisioni.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	41
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	41
Stato conservativo .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	41
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	41
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	42



<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	42
Stato di occupazione .....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	43
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	43
Provenienze Ventennali .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	43
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	44
Formalità pregiudizievoli .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	44
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	45
Normativa urbanistica .....	47
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	47
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	47
Regolarità edilizia .....	47
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	47
<b>Bene N° 13</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1.....	48
Lotto 3 .....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	48
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	48
Titolarità .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	49
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	49
Confini .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	49
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	49
Consistenza.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	49
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	50
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	51

Dati Catastali .....	51
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	51
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	52
Precisazioni.....	52
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	52
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	52
Stato conservativo .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	52
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	52
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	53
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	53
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	53
Stato di occupazione.....	54
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	54
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	54
Provenienze Ventennali .....	54
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	54
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	55
Formalità pregiudizievoli .....	55
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	56
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	57
Normativa urbanistica .....	58
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	58
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	58
Regolarità edilizia .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T.....	59
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	59
Lotto 4.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	60



<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	60
Titolarità .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	60
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	60
Confini .....	60
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	60
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	61
Consistenza .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	61
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	62
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	62
Dati Catastali .....	63
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	63
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	63
Precisazioni.....	64
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	64
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	64
Stato conservativo .....	64
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	64
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	64
Servitù, censo, livello, usi civici .....	64
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	64
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	64
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	65
Stato di occupazione .....	65
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	65
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	66
Provenienze Ventennali .....	66



<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	66
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	66
Formalità pregiudizievoli .....	67
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	67
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	68
Normativa urbanistica .....	69
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	69
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	70
Regolarità edilizia .....	70
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1 .....	70
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	70
Lotto 5 .....	71
Completezza documentazione ex art. 567 .....	71
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	71
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	71
Titolarità .....	71
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	71
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	71
Confini .....	72
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	72
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	72
Consistenza .....	72
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	72
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	72
Cronistoria Dati Catastali .....	73
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	73
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	73
Dati Catastali .....	74
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	74
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	74
Precisazioni .....	74
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	75

<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	75
Stato conservativo .....	75
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	75
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	75
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	75
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	75
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	76
Stato di occupazione .....	76
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	76
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	77
Provenienze Ventennali .....	77
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	77
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	77
Formalità pregiudizievoli .....	78
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	78
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	79
Normativa urbanistica .....	80
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	81
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	81
Regolarità edilizia .....	81
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	81
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	81
Lotto 6.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	82
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	82
Titolarità .....	82
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	82
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	82



Confini .....	83
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	83
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	83
Consistenza .....	83
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	83
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	83
Cronistoria Dati Catastali .....	84
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	84
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	84
Dati Catastali .....	85
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	85
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	85
Precisazioni .....	86
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	86
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	86
Stato conservativo .....	86
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	86
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	86
Servitù, censo, livello, usi civici .....	86
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	86
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	87
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	87
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	87
Stato di occupazione .....	87
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	88
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	88
Provenienze Ventennali .....	88
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	88
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	89
Formalità pregiudizievoli .....	89
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	89



<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	90
Normativa urbanistica .....	92
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	92
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	92
Regolarità edilizia .....	92
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1 .....	92
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	93
Lotto 7 .....	93
Completezza documentazione ex art. 567 .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	93
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	93
Titolarità .....	93
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	93
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	94
Confini .....	94
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	94
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	94
Consistenza .....	94
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	94
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	95
Cronistoria Dati Catastali .....	95
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	95
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	95
Dati Catastali .....	96
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	96
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	96
Precisazioni .....	97
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	97
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	97
Stato conservativo .....	97
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	97
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	97

Servitù, censo, livello, usi civici .....	97
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	97
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	98
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	98
Stato di occupazione .....	99
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	99
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	99
Provenienze Ventennali .....	99
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	99
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	100
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	100
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	101
Normativa urbanistica.....	103
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	103
Regolarità edilizia.....	103
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2 .....	103
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	104
Lotto 8 .....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	104
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	104
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	104
Titolarità.....	104
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	104
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	105
Confini .....	105
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	105
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	105
Consistenza .....	105
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	105



<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	106
Cronistoria Dati Catastali.....	106
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	106
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	107
Dati Catastali.....	107
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	107
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	107
Precisazioni.....	108
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	108
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	108
Stato conservativo.....	108
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	108
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	108
Servitù, censo, livello, usi civici.....	108
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	108
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	109
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	109
Stato di occupazione.....	110
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	110
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	110
Provenienze Ventennali.....	110
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	110
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	111
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	111
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	112
Normativa urbanistica.....	114
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	114
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	114
Regolarità edilizia.....	114



<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1.....	114
<b>Bene N° 18</b> - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	115
Lotto 9.....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	115
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	115
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	115
Titolarità.....	115
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	115
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	116
Confini.....	116
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	116
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	116
Consistenza.....	116
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	116
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	117
Cronistoria Dati Catastali.....	117
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	117
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	118
Dati Catastali.....	118
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	118
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	119
Precisazioni.....	119
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	119
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	119
Stato conservativo.....	119
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	120
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	120
Servitù, censo, livello, usi civici.....	120
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	120
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1.....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	120
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	120

<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	121
Stato di occupazione .....	121
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	121
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	121
Provenienze Ventennali.....	121
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	121
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	122
Formalità pregiudizievoli.....	123
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	123
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	124
Normativa urbanistica.....	125
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	125
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	126
Regolarità edilizia.....	126
<b>Bene N° 9</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	126
<b>Bene N° 20</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	126
Lotto 10.....	127
Completezza documentazione ex art. 567.....	127
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	127
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	127
Titolarità.....	127
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	127
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	128
Confini .....	128
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	128
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	128
Consistenza .....	128
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	128
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	129
Cronistoria Dati Catastali .....	129
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3.....	129
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	129



Dati Catastali.....	130
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	130
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	131
Precisazioni.....	131
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	131
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	131
Stato conservativo.....	131
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	131
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	132
Servitù, censo, livello, usi civici .....	132
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	132
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	132
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	132
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	132
Stato di occupazione.....	133
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	133
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	133
Provenienze Ventennali.....	133
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	133
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	135
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	136
Normativa urbanistica.....	137
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	137
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	137
Regolarità edilizia.....	138
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3 .....	138
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1 .....	138
Lotto 11.....	139
Completezza documentazione ex art. 567 .....	139
Titolarità.....	139

Confini .....	139
Consistenza .....	139
Cronistoria Dati Catastali .....	140
Dati Catastali.....	140
Precisazioni.....	141
Stato conservativo.....	141
Servitù, censo, livello, usi civici .....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	141
Stato di occupazione .....	142
Provenienze Ventennali.....	142
Formalità pregiudizievoli.....	142
Normativa urbanistica.....	143
Regolarità edilizia.....	144
Stima / Formazione lotti .....	144
<b>Lotto 1</b> .....	146
<b>Lotto 2</b> .....	149
<b>Lotto 3</b> .....	152
<b>Lotto 4</b> .....	154
<b>Lotto 5</b> .....	157
<b>Lotto 6</b> .....	160
<b>Lotto 7</b> .....	163
<b>Lotto 8</b> .....	166
<b>Lotto 9</b> .....	168
<b>Lotto 10</b> .....	171
<b>Lotto 11</b> .....	174



## INCARICO

---

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Geom. Giordani Paesani Luigi, con studio in Via Guido II, 39 - 64100 - Teramo (TE), email giordani\_luigi@libero.it, PEC luigi.giordani.paesani@geopec.it, Tel. 0861 221432, Fax 0861 221432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1
- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 19** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

Appartamento sub 13 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni.

Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 13.

Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato, un balcone e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e balconi/terrazzi a livello.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

Appartamento sub 14 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni.

Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 14.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello.

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

Appartamento sub 15 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 15.

Risulta composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello.



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

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

Appartamento sub 16 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni.

Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 16.

Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e balconi a livello.

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

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

Appartamento sub 17 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni.

Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 17.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello.

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

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

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

Appartamento sub 18 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 18.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

---

Appartamento sub 19 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 19.  
Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello.

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

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

---

Appartamento sub 20 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 20.  
Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, una cabina, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello.

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

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

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Locali di deposito sub 21 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Locali di deposito posti al terzo piano di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 21.  
Risulta composto da ambienti ad uso soffitta, n.2 locali tecnici e balconi/terrazzo a livello.

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

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

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---



Garage sub 6 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 6.

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 2 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 2.

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

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

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 3 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 3.

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

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

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 4 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 4.

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

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

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 8 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 8.

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

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

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 5 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 5.

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

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 9 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 9.

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

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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Garage sub 7 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 7.

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

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



**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Locali di deposito sub 22 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Locali di deposito posti al terzo piano di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 22.  
Risulta composto da ambienti ad uso soffitta, un locale tecnico e balconi/terrazzo a livello.

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

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

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Posto auto scoperto sub 11 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 11.

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

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Posto auto scoperto sub 12 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 12.

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

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

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Garage sub 10 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).  
Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni.  
Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 10.

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

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

L'immobile confina a nord con area condominiale e a mezzo distacco con la via Ascolana, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con altra unità immobiliare individuata con il sub 14 e a ovest con area condominiale.

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'immobile confina a nord con terrapieno, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage sub 3 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	102,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,70 m	T-1
Portico	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,70 m	T
Balconi	60,50 mq	60,50 mq	0,20	12,10 mq	0,00 m	T-1
Area esterna	126,00 mq	126,00 mq	0,05	6,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				145,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, dei balconi e area esterna, sono stati applicati dei coefficienti leggermente inferiori agli standard tenuto conto delle superfici in rapporto all'appartamento.

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 2	38,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	39,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	39,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6



		Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	13		A2	2	7,0	137 mq	686,89 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate delle lievi difformità, in particolare:

- nel bagno al piano terra non è stato realizzato il divisorio tra il bagno e l'antibagno.

Ai fini dell'aggiornamento catastale occorre effettuare una C.I.L.A. in sanatoria in comune e poi procedere alla redazione della nuova planimetria per esatta individuazione planimetrica.

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	2		C6	2	38	39 mq	104,01 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

#### PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. [REDACTED] e contro la società [REDACTED], a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. [REDACTED] e contro la società [REDACTED], a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

### BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata da una famiglia di due persone.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1954 al 06/03/1972	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Amicarelli	28/05/1954	2657	273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	29/06/1954	3933	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1972 al 28/11/1979	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	08/09/1972	9185	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Giulianova	04/07/1972	16	143
Dal 28/11/1979 al 08/02/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	28/11/1979	20093	3803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1979	8142	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a TERAMO il [REDACTED]  
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]  
 Quota: 1/1  
 Importo: € [REDACTED]  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data: [REDACTED]  
 N° repertorio:  
 N° raccolta:

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Teram  
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part.  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

#### Annotazioni a iscrizioni



- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED] 1/1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: [REDACTED]  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Annotazioni a iscrizioni*

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 5 - R.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 5 -  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 5 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Esiste una live difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo autorizzativo, in particolare non è stato realizzato il divisorio nel bagno al piano terra. Trattasi di live difformità sanabile con una C.I.L.A.

Per la sanatoria viene stimata una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €2.000,00

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

Pertanto la spesa complessiva per sanatorie e S.C.I.A. agibilità è pari a €3.000,00

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

L'immobile confina a nord con con altra unità immobiliare individuata con il sub 13, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con vano scala e a ovest con area condominiale.

### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'immobile confina a nord con garage sub 2, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage 4 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	75,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,70 m	T
Balconi	16,50 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	T
Area esterna	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 3	29,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0



		Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1
--	--	---

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	14		A2	2	6.5	99 mq	637,82 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate delle lievi difformità, in particolare:

- il portoncino d'ingresso non è stato realizzato sulla parete esterna lato ovest ma sulla parete del vano scala;
- è stata chiusa la porta tra il corridoio e la camera da letto ubicata sul lato ovest realizzando una camera con bagno con accesso dalla porta/finestra prospiciente l'area esterna di proprietà.

Ai fini dell'aggiornamento catastale, per quando attiene il portoncino d'ingresso, occorre effettuare una S.C.I.A. in sanatoria in comune e poi procedere alla redazione della nuova planimetria per esatta individuazione planimetrica. Mentre per quando attiene la porta chiusa, tra il disimpegno e la camera da letto, va riaperta ripristinando lo stato assentito.

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	3		C6	2	29	33 mq	79,38 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

#### PRECISAZIONI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del [REDACTED] contro la società [REDACTED], a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del [REDACTED] e contro la società [REDACTED], a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società [REDACTED] base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla [REDACTED] base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 18/02/2011  
Reg. gen. 2734 - Reg. part. 363  
Quota: 1/1  
Importo: [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: ( [REDACTED] )  
N° repertorio: 1  
N° raccolta: [REDACTED]

## Trascrizioni

- **Preliminare di Compravendita**  
Trascritto a [REDACTED]  
Reg. gen. 15 [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il [REDACTED],  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] Reg. par [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. g [REDACTED] 6 - Reg. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] 5 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il [REDACTED]  
Reg. [REDACTED] - R [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO [REDACTED]

Reg. g. [REDACTED] - F. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Ennio Vincenti

Data:

N° repertorio: 1

N° raccolta:

### Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Teramo [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. 11786

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Tera [REDACTED]

Reg. g. [REDACTED]

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo [REDACTED]

Reg. [REDACTED] - R [REDACTED]

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teran [REDACTED]

Reg. g. [REDACTED]

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto

Reg. pag. p. a.

Quota 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

### BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Esiste una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo autorizzativo, in particolare:

- il portoncino d'ingresso non è stato realizzato sulla parete esterna lato ovest ma sulla parete del vano scala;
- è stata chiusa la porta tra il corridoio e la camera da letto ubicata sul lato ovest realizzando una camera con bagno con accesso dalla porta/finestra prospiciente l'area esterna di proprietà.

Per quando attiene il portoncino d'ingresso è sanabile con una S.C.I.A., mentre per quando attiene la chiusura della porta non è possibile sanare pertanto va ripristinato lo stato assentito riaprendo la porta.

Per la sanatoria e il ripristino dello stato dei luoghi viene stimata una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €5.000,00

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

Pertanto la spesa complessiva per sanatorie e S.C.I.A. agibilità è pari a €6.000,00

#### **BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

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

##### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

L'immobile confina a nord con vano scala, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con con altra unità immobiliare individuata con il sub 16 e a ovest con area condominiale.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con garage sub 3, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage 5 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	77,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	T

Balconi	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	T
Area esterna	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 4	25,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq

		Rendita € 68.689,00 Piano T-1
--	--	----------------------------------

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	15		A2	2	6,0	99 mq	588,76 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sono state riscontrate delle lievi difformità, in particolare:

- è stata chiusa la porta tra il corridoio e la camera da letto ubicata sul lato ovest realizzando una camera con bagno con accesso dalla porta/finestra prospiciente l'area esterna di proprietà.

La scheda catastale riporta un'apertura nel soggiorno, sulla parete esterna lato ovest.

Per quando attiene la porta chiusa, tra il disimpegno e la camera da letto, va riaperta ripristinando lo stato



assentito.

Ai fini dell'aggiornamento catastale, per quando attiene l'apertura riportata sulla scheda, occorre effettuare una variazione catastale con la redazione di una nuova planimetria per esatta individuazione planimetrica.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	4		C6	2	25	26 mq	68,43 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a [REDACTED] e contro la società [REDACTED] a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 di mq.1515.

##### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del [REDACTED] contro la società [REDACTED] a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 di mq.1515.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

##### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.

- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società ██████████ in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società ██████████ in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	18/02/2011	2733	1629
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Teramo il 27/01/2023  
Reg. gen. 27/01 - Reg. part. 333  
Quota: 1/1  
Importo: [REDACTED]  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data:  
N° repertorio: 7  
N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

- **Preliminare di Compravendita**  
Trascritto a Teramo il 27/01/2023  
Reg. gen. 27/01 - Reg. part. 333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 27/01/2023  
Reg. gen. 27/01 - Reg. part. 333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il 27/01/2023  
Reg. gen. 27/01 - Reg. part. 333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il 27/01/2023  
Reg. gen. 27/01 - Reg. part. 333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il 22/08/2010  
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo il :  
Reg. gen. [redacted] Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO il 1  
Reg. gen. [redacted] Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 08/02/2011  
N° repertorio: [redacted]  
N° raccolta: [redacted]

*Trascrizioni*

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Teramo il  
Reg. gen. [redacted] - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 2  
Reg. gen. [redacted] - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il :  
Reg. gen. - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il :  
Reg. gen. Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.

- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.

- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Esiste una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo autorizzativo, in particolare:

- è stata chiusa la porta tra il corridoio e la camera da letto ubicata sul lato ovest realizzando una camera con bagno con accesso dalla porta/finestra prospiciente l'area esterna di proprietà.

Per quando attiene la chiusura della porta non è possibile sanare pertanto va ripristinato lo stato assentito riaprendo la porta.

Per il ripristino dello stato dei luoghi viene stimata una spesa complessiva di €500,00

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

Pertanto la spesa complessiva per sanatorie e S.C.I.A. agibilità è pari a €1.500,00

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

---

LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 15 - GARAGE UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 15 - GARAGE UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

#### CONFINI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---



L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare individuata con il sub 15, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con area di proprietà e a mezzo distacco con p.lla 495 e a ovest con area di proprietà e a mezzo distacco con p.lla 379.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con terrapieno, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage sub 3 e a ovest con terrapieno.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	102,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,70 m	T-1
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T-1
Area esterna	465,00 mq	465,00 mq	0,05	23,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**ASTE**

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale dell'area esterna è stato applicato un coefficiente inferiori agli standard tenuto conto della superficie rapportata con l'appartamento.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub B	44,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	16		A2	2	7,0	141 mq	686,89 €	T-1	

*Corrispondenza catastale*

Sono state riscontrate delle lievi difformità, in particolare:

- al piano terra non è stato realizzato il divisorio tra il bagno e l'antibagno realizzando un unico ambiente ad uso bagno;

- al piano primo non è stato realizzato il divisorio tra i due bagni realizzando un unico bagno.

Ai fini dell'aggiornamento catastale occorre effettuare una C.I.L.A. in sanatoria in comune e poi procedere alla redazione della nuova planimetria per esatta individuazione planimetrica.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	8		C6	2	44	48 mq	120,44 €	S1	

*Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.



## PRECISAZIONI

---

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

---

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

### BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

### BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ i e contro la società \_\_\_\_\_ l., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 di mq.1515.

### BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ e contro la società \_\_\_\_\_ l., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 di mq.1515.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento

- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società s.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società

#### PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Teramo	18/02/2011	2733	1629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 0  
N° repertorio: 1  
N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il :  
Reg. gen. : - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il :  
Reg. gen. : - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. : - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. : Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il :  
Reg. gen. : - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: € :  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: ( :  
N° repertorio: :  
N° raccolta: :

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il  
Reg. gen            - Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Annotazioni a iscrizioni*

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen            Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen            - Reg. part. J  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.            Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.            - Reg. part.     
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.



**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO T-1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Sono state riscontrate delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo autorizzativo, in particolare:

- al piano terra non è stato realizzato il divisorio tra il bagno e l'antibagno realizzando un unico ambiente ad uso bagno;
- al piano primo non è stato realizzato il divisorio tra i due bagni realizzando un unico bagno.

Trattasi di lievi difformità sanabili con una C.I.L.A.

Per la sanatoria viene stimata una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €2.000,00.

Inoltre, dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

Pertanto la spesa complessiva per sanatorie e S.C.I.A. agibilità è pari a €3.000,00

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.  
Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

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

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

L'immobile confina a nord con con altra unità immobiliare individuata con il sub 13, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con vano scala e a ovest con area condominiale.

### BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'immobile confina a nord con garage sub 4, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage 6 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,70 m	1
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 5	25,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0

		Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1
--	--	---

## DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	17		A2	2	5,5	93 mq	539,7 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	3		C6	2	29	33 mq	79,38 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

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

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. C e contro la società ( ), a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. i e contro la società ( ), a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage



- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### **BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società ( ) in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società \_\_\_\_\_ in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	18/02/2011	2733	1629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a TERAMO il 1  
 Reg. gen. - Reg. part.  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data: 0  
 N° repertorio:  
 N° raccolta:

##### *Trascrizioni*

- **Preliminare di Compravendita**  
 Trascritto a Teramo il 1  
 Reg. gen - Reg. part. 1  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part. f  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Annotazioni a iscrizioni*

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO i  
Reg. gen. - Reg. part. f  
Quota: 1/1  
Importo )  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data:  
N° repertorio:  
N° raccolta:

#### Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen.            Reg. part. ?  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen            - Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen            Reg. part. ?  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen            Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo i  
Reg. gen.            Reg. part. ?  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.  
Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

TITOLARITÀ

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

L'immobile confina a nord con vano scala, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con con altra unità immobiliare individuata con il sub 16 e a ovest con area condominiale.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con garage sub 8, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage sub 10 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,00 mq	88,50 mq	1	88,50 mq	2,70 m	1
Balconi	27,50 mq	27,50 mq	0,25	6,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 9	31,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	34,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	34,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

##### BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6



		Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	18		A2	2	6,5	97 mq	637,82 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	9		C6	2	31	34 mq	84,85 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

#### PRECISAZIONI

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. ( ) e contro la società ' ( ) , a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. ( ) e contro la società ( ) a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

### BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società s. in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

L'unità immobiliare risulta occupata dalla società in base al preliminare di compravendita del 22/07/2021 rep. 136167, racc. 46335, trascritto il 14/10/2021 reg. generale n.15918, reg. particolare n.11786.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a TERAMO il 1  
 Reg. gen.      Reg. part.  
 Quota: 1/1  
 Importo: €  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data:  
 N° repertorio  
 N° raccolta:

### Trascrizioni

- **Preliminare di Compravendita**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen.                    eg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen                    Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.                    Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen                    - Reg. part. ^  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.                    - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.                    Reg. pa  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il  
Reg. gen.            Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data:  
N° repertorio:  
N° raccolta

### Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. ge.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il ;  
Reg. ge.            - Reg. part.    '  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. ge.            Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo i  
Reg. gen.            Reg. par  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. \_\_\_\_\_ part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

#### PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

#### PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

#### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

### BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

#### PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

#### PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

#### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 1

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Fallimenti e

LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

CONFINI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

L'immobile confina a nord a mezzo distacco con Via Ascolana, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con vano scala e a ovest con area condominiale.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con garage sub 5, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con vano scala e a ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	96,00 mq	104,60 mq	1	104,60 mq	2,70 m	2
Balconi	55,00 mq	55,00 mq	0,20	11,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 6	26,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	19		A2	2	6,5	116 mq	637,82 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	6		C6	2	26	29 mq	71,17 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

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

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig

contro la società I., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

#### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. I. e contro la società I., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### **BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.

- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il

Reg. gen.        - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: ·  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Da  
N° repertorio:  
N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen.        - Reg. part. §  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. § - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen        - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo i.  
Reg. gen.        - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen.        - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 1  
Reg. gen. - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: ( , -, -)  
N° repertorio:  
N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 20/07/2022  
Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8721  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen. 8 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

### BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

---

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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-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)

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

#### CONFINI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

L'immobile confina a nord con vano scala, a est con rampa e spazio di manovra, a sud a mezzo distacco con p.lla 495 e a ovest con area condominiale.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile confina a nord con vano scala, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con garage sub 8 e a ovest con terrapieno.

#### CONSISTENZA

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,70 m	2
Balconi	26,85 mq	26,85 mq	0,20	5,37 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				111,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,37 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale, del balcone è stato applicato un coefficiente leggermente inferiore agli standard tenuto conto delle superfici rapportate alle dimensioni dell'appartamento.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage sub 7	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	20		A2	2	7,00	117 mq	686,89 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Sono state riscontrate delle lievi difformità, in particolare non è riportata nella scheda catastale la finestra nella cabina. Ai fini dell'aggiornamento catastale occorre effettuare una variazione per esatta individuazione planimetrica.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	7		C6	2	40	44 mq	109,49 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

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

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. C  
: contro la socie' a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto



terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ e contro la società \_\_\_\_\_ l., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.

- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>08/02/2011</b> al <b>16/10/2023</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO



Reg. gen.        - Reg. pa  
Quota: 1/1  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: (            )  
N° repertorio: 1  
N° raccolta: 4        ;

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo  
Reg. gen.        ) - Reg. part. §  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. ge.        5 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.        - Reg. par.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.        - Reg. part. 1500  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 1        - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO  
Reg. gen. 1 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 1  
N° repertorio: 1 7  
N° raccolta: 41200

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo  
Reg. gen. 1 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. 1 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo  
Reg. gen. 6 - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

### **BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 2-S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato di fatto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Per la S.C.I.A. per l'agibilità si stima una spesa complessiva (Spese tecniche, diritti e sanzioni) di €1.000,00 a cui vanno aggiunti €500,00 per la variazione catastale per esatta individuazione planimetrica.



Spesa complessiva €1.500,00

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

**LOTTO 9**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

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

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

L'immobile confina a nord a mezzo distacco con via Ascolana, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con vano scala e a ovest con area condominiale.

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord con spazio condominiale, a est con spazio di manovra, a sud con posto auto sub 12 e a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	64,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	3
Balconi	37,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	3
Terrazzo	21,00 mq	21,00 mq	,2	4,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				89,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale del balcone e terrazzo è stato applicato un coefficiente leggermente inferiore agli standard tenuto conto delle superfici rapportate alle dimensioni dei locali principali.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub 11	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1



**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	21		C2	2	67	81 mq	204,16 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme all'ultimo titolo edilizio e alla planimetria catastale. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità;

- Modifiche alle tramezzature interne e al tamponamento del lato nord/est;
- Realizzazione maggiore altezza utile dei vani con tetto inclinato. L'altezza utile dell'unità immobiliare in questione, per la zona coperta dal tetto inclinato, è stata alzata mediamente di cm.40 rispetto a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio;
- Cambio di destinazione d'uso da locali di deposito/locali tecnici a civile abitazione;

Nel vano con copertura piana l'altezza rilevata è stata di ml.2,60 pari a quella assentita dall'ultimo titolo edilizio.

Le uniche difformità sanabili sono le modifiche alle tramezzature e tamponamento.

Per quando attengono le altre difformità, cambio di destinazione d'uso e maggiore altezza utile, non sono sanabili. Occorre ripristinare lo stato assentito dall'ultimo titolo edilizio realizzando delle opere fisse, da realizzare sulle falde inclinate, ripristinando le altezze assentite e rimuove tutti gli arredi abitativi ripristinando la destinazione d'uso assentita (Locali di deposito/Locali tecnici).

Per la redazione di una sanatoria e le opere per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa complessiva (spese tecniche e opere edili) di €.20.000,00

#### BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	11		C6	1	15	15 mq	34,86 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

#### PRECISAZIONI

##### BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

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

##### BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

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

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ e contro la società \_\_\_\_\_, a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 503 di mq.1515.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. C \_\_\_\_\_ e contro la società \_\_\_\_\_ a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.



**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1979 al 08/02/2011	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	28/11/1979	20093	3803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1979	8142	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	18/02/2011	2733	1629
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a TERAMO il  
 Reg. gen. - Reg. part.  
 Quota: 1/1  
 Importo:  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data: (  
 N° repertorio: 1  
 N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Teramo  
 Reg. gen. 0 - Reg. part.  
 Quota: 1/1



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

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo il 2  
Reg. gen. - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TERAMO i  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo:  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 0  
N° repertorio: 1  
N° raccolta:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

**PIANO REGOLATORE GENERALE:**

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

**PIANO PAESISTICO REGIONALE:**

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

**PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:**

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme all'ultimo titolo edilizio e alla planimetria catastale. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità;

- Modifiche alle tramezzature interne e al tamponamento del lato nord/est;
- Realizzazione maggiore altezza utile dei vani con tetto inclinato. L'altezza utile dell'unità immobiliare in questione, per la zona coperta dal tetto inclinato, è stata alzata mediamente di cm.40 rispetto a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio;
- Cambio di destinazione d'uso da locali di deposito/locali tecnici a civile abitazione;

Nel vano con copertura piana l'altezza rilevata è stata di ml.2,60 pari a quella assentita dall'ultimo titolo edilizio.

Le uniche difformità sanabili sono le modifiche alle tramezzature e tamponamento.

Per quando attengono le altre difformità, cambio di destinazione d'uso e maggiore altezza utile, non sono sanabili. Occorre ripristinare lo stato assentito dall'ultimo titolo edilizio realizzando delle opere fisse, da realizzare sulle falde inclinate, ripristinando le altezze assentite e rimuove tutti gli arredi abitativi ripristinando la destinazione d'uso assentita (Locali di deposito/Locali tecnici).

Per la redazione di una sanatoria e le opere per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa complessiva (spese tecniche e opere edili) di €20.000,00

**BENE N° 20 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il  
Reg. gen.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**

Iscritto a Teramo il  
Reg. gen.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Teramo il 2  
Reg. ger.            - Reg. part.            )  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Riconoscimento di debito**

Iscritto a Teramo il  
Reg. ge              - Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Proroga preammortamento**

Iscritto a Teramo il .  
Reg. gen.            - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 9 - SOFFITTA UBIcata A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

#### PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

#### PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

#### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:



Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBIcata A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBIcata A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, 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)

## CONFINI

BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

L'immobile confina a nord con vano scala, a est con rampa e spazio di manovra, a sud a mezzo distacco con p.lla 495 e a ovest con area condominiale.

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

L'unità immobiliare confina a nord con posto auto scoperto sub 11, a est con spazio di manovra, a sud e ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	53,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	0,00 m	3
Balconi	47,60 mq	47,60 mq	0,20	9,52 mq	0,00 m	3
Terrazzo	21,00 mq	21,00 mq	,2	4,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				80,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo della superficie convenzionale del balcone e terrazzo è stato applicato un coefficiente leggermente inferiore agli standard tenuto conto delle superfici rapportate alle dimensioni dei locali principali.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub 12	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	22		C2	2	56	70 mq	170,64 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme all'ultimo titolo edilizio e alla planimetria catastale. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità;

- Modifiche alle tramezzature interne;
  - Realizzazione maggiore altezza utile dei vani con tetto inclinato. L'altezza utile dell'unità immobiliare in questione, per la zona coperta dal tetto inclinato, è stata alzata mediamente di cm.40 rispetto a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio;
  - Cambio di destinazione d'uso da locali di deposito/locali tecnici a civile abitazione;
- Nel vano con copertura piana l'altezza rilevata è stata di ml.2,60 pari a quella assentita dall'ultimo titolo

edilizio.

Le uniche difformità sanabili sono le modifiche alle tramezzature interne.

Per quando attengono le altre difformità, cambio di destinazione d'uso e maggiore altezza utile, non sono sanabili. Occorre ripristinare lo stato assentito dall'ultimo titolo edilizio realizzando delle opere fisse, da realizzare sulle falde inclinate, ripristinando le altezze assentite e rimuove tutti gli arredi abitativi ripristinando la destinazione d'uso assentita (Locali di deposito/Locali tecnici).

Per la redazione di una sanatoria e le opere per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa complessiva (spese tecniche e opere edili) di €20.000,00

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	508	11		C6	1	15	15 mq	34,86 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

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

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. ( ) contro la società ( ) , a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. ( ) e contro la società ( ) , a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**



Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupat

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1979 al 08/02/2011	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ennio Vincenti	28/11/1979	20093	3803
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/12/1979	8142	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a TERAMO il \_\_\_\_\_  
 Reg. gen. \_\_\_\_\_ - Reg. part. 5  
 Quota: 1/1  
 Importo: € \_\_\_\_\_  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
 Data: 08/\_\_\_\_\_  
 N° repertorio: \_\_\_\_\_  
 N° raccolta: 4

##### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Teramo il \_\_\_\_\_  
 Reg. gen. \_\_\_\_\_ - Reg. part. \_\_\_\_\_  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### Annotazioni a iscrizioni



- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il 12/10/2023  
Reg. gen. 12/10/2023 - Reg. part. 12/10/2023  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il 12/10/2023  
Reg. gen. 12/10/2023 - Reg. part. 12/10/2023  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il 12/10/2023  
Reg. gen. 12/10/2023 - Reg. part. 12/10/2023  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il 12/10/2023  
Reg. gen. 12/10/2023 - Reg. part. 12/10/2023  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 21 - POSTO AUTO UBIcato A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il 12/10/2023  
Reg. gen. 12/10/2023 - Reg. part. 12/10/2023  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: 02/10/2023  
N° repertorio: 12/10/2023  
N° raccolta: 12/10/2023

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 12/10/2023

Reg. gen. - Reg. part  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Annotazioni a iscrizioni*

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il - , -  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

#### PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

#### PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

#### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

### **BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 19 - SOFFITTA UBICATA A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO 3**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme all'ultimo titolo edilizio e alla planimetria catastale. In particolare sono state rilevate le seguenti difformità;

- Modifiche alle tramezzature interne;
- Realizzazione maggiore altezza utile dei vani con tetto inclinato. L'altezza utile dell'unità immobiliare in questione, per la zona coperta dal tetto inclinato, è stata alzata mediamente di cm.40 rispetto a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio;
- Cambio di destinazione d'uso da locali di deposito/locali tecnici a civile abitazione;

Nel vano con copertura piana l'altezza rilevata è stata di ml.2,60 pari a quella assentita dall'ultimo titolo edilizio.

Le uniche difformità sanabili sono le modifiche alle tramezzature interne.

Per quando attengono le altre difformità, cambio di destinazione d'uso e maggiore altezza utile, non sono sanabili. Occorre ripristinare lo stato assentito dall'ultimo titolo edilizio realizzando delle opere fisse, da realizzare sulle falde inclinate, ripristinando le altezze assentite e rimuove tutti gli arredi abitativi ripristinando la destinazione d'uso assentita (Locali di deposito/Locali tecnici).

Per la redazione di una sanatoria e le opere per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa complessiva (spese tecniche e opere edili) di €.20.000,00

**BENE N° 21 - POSTO AUTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ASCOLANA, 43, PIANO S1**

---

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.  
Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

### 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)

### CONFINI

L'immobile confina a nord garage sub 9, a est con rampa e spazio di manovra, a sud con spazio condominiale e terrapieno e a ovest con terrapieno.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Garage sub 10	36,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2010 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 463 Categoria F2
Dal 31/01/2013 al 19/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F1, Cons. 1515
Dal 19/02/2013 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508 Categoria F3
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 10.949,00 Piano S1
Dal 17/07/2019 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 508, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,0 Superficie catastale 137 mq Rendita € 68.689,00 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	10		C6	2	36	41 mq	98,54 €	S1	

*Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

## PRECISAZIONI

---

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è gravato da servitù di attingimento acqua per notaio Ennio Vincenti del 11/07/2014 rep. n.171945, racc. n.44600, trascritto a Teramo il 10/07/2014 al n.6150 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ e contro la \_\_\_\_\_ S.r.l., a carico della particella di terreno "ente urbano" in catasto terreni del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 di mq.1515.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Edificio "a torre" su più livelli a destinazione residenziale, di recente realizzazione, ubicato in zona periferica in contesto agricolo.
- Fondazioni e Str. verticali: in c.a.
- Solai: laterocemento
- Esposizione: Nord-Est-Sud-Ovest
- Altezza interna utile: 2,70 unità abitativa, 2,40 Garage
- Copertura: Solai in laterocemento, in parte inclinata e in parte piana.
- Manto di copertura: in parte in coppi
- Pareti esterne ed interne: in laterizio intonacate tinteggiate
- Pavimentazione interna: unità immobiliare e locali di deposito in gres porcellanato, garage massetto in cls privi di porte.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro termico e tapparelle in pvc.
- Infissi interni: porte in legno tamburate
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, dotazioni: videocitofono, caldaia e termostato.
- Garage al Piano 1S privo di porta d'ingresso.
- Dotazioni condominiali: Ascensore, rampa su garage, vialetti e area esterna pavimentati.
- Classe del Fabbricato: medio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2011 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ennio Vincenti	08/02/2011	166876	41284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/02/2011	2733	1629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Abbia qui ad intendersi completamente trascritta la provenienza ventennale riportata nel Bene 1 del Lotto 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a TERAMO il  
Reg. gen. - Reg. part. †  
Quota: 1/1

Importo: € 0.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Ennio Vincenti  
Data: ( )  
N° repertorio: ( )  
N° raccolta: 4

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il 2  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **PROROGA DURATA**  
Iscritto a Teramo il 2  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Teramo il 2  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riconoscimento di debito**  
Iscritto a Teramo il 2  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Proroga preammortamento**  
Iscritto a Teramo il 2  
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

la destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato p.lla 508 è la seguente.  
PIANO REGOLATORE GENERALE:

- Ricade per il 73,85% in Zona Edificabile A - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione di tipo B;
- Ricade per il 26,15% in Zona E - Agricola.
- Ricade in parte in Zona G3 - art.49 Rispetto Stradale (Strada Provinciale SP 259).

PIANO PAESISTICO REGIONALE:

- Ricade interamente in Zona C1 - Trasformazione condizionata (art.59 N.T.C.).

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE:

- Ricade interamente in Zona B9 - Art.24 Territorio Agricolo.

## 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.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del comune di Alba Adriatica sono stati reperiti i seguenti titoli edili che legittimano l'unità immobiliare oggetto di procedura.

- Permesso di Costruire n.281 del 15/09/2011 prot. n.26425;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 25/08/2017, prot. n. 21781, pratica edilizia n.345/17;
- Permesso di Costruire n.279 del 09/05/2019, prot. n.15381.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato in comune, l'immobile risulta privo di agibilità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### -LOTTO N° 1

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra e primo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 13 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 2.

Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e balconi/terrazzi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

### -LOTTO N° 2

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 14 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 3.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

### -LOTTO N° 3

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).



Appartamento posto al piano terra con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 15 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 4.

Risulta composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 4**

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano terra e primo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 16 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 8.

Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e balconi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 5**

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano primo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 17 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 5.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 6**

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano primo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 18 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 9.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 7**

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano secondo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 19 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 6.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 8**

Appartamento e Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Appartamento posto al piano secondo, con annesso garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'appartamento risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 20 e il garage al fg.2, p.lla 508 sub 7.

Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, una cabina, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello oltre al garage al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 9**

Locale di deposito e posto auto scoperto – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Locali di deposito posti al terzo piano, con annesso posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'unità immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 21 e il posto auto scoperto al fg.2, p.lla 508 sub 11.

Risulta composto: da ambienti ad uso soffitta, n.2 locali tecnici e balconi/terrazzo a livello oltre al posto auto scoperto al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 10**

Locale di deposito e posto auto scoperto – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Locali di deposito posti al terzo piano, con annesso posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. L'unità immobiliare risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 22 e il posto auto scoperto al fg.2, p.lla 508 sub 12.

Risulta composto: da ambienti ad uso soffitta, un locale tecnico e balconi/terrazzo a livello, oltre al posto auto scoperto al piano primo sottostrada.

**-LOTTO N° 11**

Garage – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE).

Garage posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di più ampie dimensioni. Il garage risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 10.

Risulta composto: da un garage.

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1

Appartamento sub 13 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 13. Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato, un balcone e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e balconi/terrazzi a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 120.474,50

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;



- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;

- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;

- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1

Garage sub 2 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.700,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero



territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1	145,15 mq	830,00 €/mq	€ 120.474,50	100,00%	€ 120.474,50
<b>Bene N° 12</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	39,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.700,00	100,00%	€ 11.700,00
Valore di stima:					€ 132.174,50

Valore di stima: € 132.174,50

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 129.174,50**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;

- relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T  
 Appartamento sub 14 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 14. Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 14, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.704,00  
 Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:
  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.
 In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
 Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti



dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

- Bene N° 13** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1  
 Garage sub 3 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 3.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 508, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 9.900,00  
 Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alba Adriatica (TE) -	94,63 mq	800,00 €/mq	€ 75.704,00	100,00%	€ 75.704,00



Via Ascolana, 43, piano T					
<b>Bene N° 13</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano s1	33,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
Valore di stima:					€ 85.604,00

Valore di stima: € 85.604,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 79.604,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T  
Appartamento sub 15 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 15. Risulta composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, area esterna e balconi a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 15, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.880,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:
  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 4 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 4, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T	99,85 mq	800,00 €/mq	€ 79.880,00	100,00%	€ 79.880,00
<b>Bene N° 14</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	26,00 mq	300,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
				Valore di stima:	€ 87.680,00



Valore di stima: € 87.680,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 86.180,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1  
Appartamento sub 16 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 16. Risulta composto: al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno, una scalinata interna, un porticato e area esterna, al piano primo da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e balconi a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 124.915,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 8 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 8.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.400,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi  
di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,  
per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni



analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano T-1	150,50 mq	830,00 €/mq	€ 124.915,00	100,00%	€ 124.915,00
<b>Bene N° 15 -</b> Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	48,00 mq	300,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore di stima:					€ 139.315,00

Valore di stima: € 139.315,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 136.315,00**



Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1  
Appartamento sub 17 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 17. Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 75.200,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di

ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 5 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;



- esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1	94,00 mq	800,00 €/mq	€ 75.200,00	100,00%	€ 75.200,00
<b>Bene N° 16</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	27,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 83.300,00

Valore di stima: € 83.300,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 82.300,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:



- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1  
Appartamento sub 18 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 18. Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.304,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;

- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
 Garage sub 9 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 9.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 9, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.200,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio



nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 1	95,38 mq	800,00 €/mq	€ 76.304,00	100,00%	€ 76.304,00
<b>Bene N° 17</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	34,00 mq	300,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00%	€ 10.200,00
				Valore di stima:	€ 86.504,00

Valore di stima: € 84.404,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 83.404,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;



- esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2  
 Appartamento sub 19 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 sub 19. Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 19, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 92.480,00  
 Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:
  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.
 In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
 Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero

territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 6 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.la 508 sub 6.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.700,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:
  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43,	115,60 mq	800,00 €/mq	€ 92.480,00	100,00%	€ 92.480,00



piano 2					
<b>Bene N° 11</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	29,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.700,00	100,00%	€ 8.700,00
Valore di stima:					€ 101.180,00

Valore di stima: € 101.180,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 100.180,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.



## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1  
Appartamento sub 20 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 20. Risulta composto: da un ingresso/soggiorno, una cucina/pranzo, due bagni, tre camere da letto, una cabina, un disimpegno e balconi e terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 89.096,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:
  - La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
  - La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
  - La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:
  - annunci immobiliari;
  - proposte di vendita di agenzie addette;
  - atti di compravendita recenti;
  - relazioni di stima per procedure esecutive;
  - esiti di vendite giudiziarie recenti;
  - quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
  - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 7 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.200,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è

utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 2-S1	111,37 mq	800,00 €/mq	€ 89.096,00	100,00%	€ 89.096,00
<b>Bene N° 18</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	44,00 mq	300,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 102.296,00

Valore di stima: € 102.296,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 100.796,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3  
Locali di deposito sub 21 – Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Locali di deposito posti al terzo piano di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 21. Risulta composto da ambienti ad uso soffitta, n.2 locali tecnici e balconi/terrazzo a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 21, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.280,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è



utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Posto auto scoperto sub 11 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 11.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 11, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.000,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi  
di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,  
per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:  
- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;

- La presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Soffitta Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3	89,60 mq	550,00 €/mq	€ 49.280,00	100,00%	€ 49.280,00
Bene N° 20 - Posto auto Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	15,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 52.280,00

Valore di stima: € 52.280,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato assento dall'ultimo titolo edilizio	20000,00	€

Valore finale di stima: € 32.280,00



Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Soffitta ubicata a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3  
Locali di deposito sub 22 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Locali di deposito posti al terzo piano di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 22. Risulta composto da ambienti ad uso soffitta, un locale tecnico e balconi/terrazzo a livello.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 22, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.396,00  
Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:



- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti

dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio

nazionale oltre e principalmente quello locale.

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Posto auto scoperto sub 12 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Posto auto scoperto al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 11, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;

- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;  
 - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)  
 Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 19</b> - Soffitta Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano 3	80,72 mq	550,00 €/mq	€ 44.396,00	100,00%	€ 44.396,00
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	15,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 47.396,00

Valore di stima: € 47.396,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato assentito dall'ultimo titolo edilizio	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 27.396,00**

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;



- La presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;
- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;
- quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

## LOTTO 11

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1  
Garage sub 10 - Ubicazione: via Ascolana, 43 - 64011 Alba Adriatica (TE). Garage al primo piano sottostrada, di un fabbricato di più ampie dimensioni. Risulta censito in Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica al fg.2, p.lla 508 sub 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.300,00

Per la determinazione del valore commerciale di vendita forzata dei beni di cui ai Lotti in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo, tale metodo costituisce la sintesi

di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti,

per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici di ogni singolo bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri:

- La posizione in zona periferica e in contesto agricolo;
- La presenza di lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi;
- La situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti;



- quotazioni immobiliari edite dal Sole 24Ore - Il Consulente Immobiliare;  
 - quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)  
 Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive di ogni singolo bene: con particolare riferimento alla panoramicità, alla localizzazione, allo stato manutentivo e conservativo, all'eventuale presenza di difformità catastali e comunali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 22</b> - Garage Alba Adriatica (TE) - Via Ascolana, 43, piano S1	41,00 mq	300,00 €/mq	€ 12.300,00	100,00%	€ 12.300,00
Valore di stima:					€ 12.300,00

Valore di stima: € 12.300,00

**Valore finale di stima: € 12.300,00**

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.

Teramo, li 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Giordani Paesani Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Mappa Catastale e elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 16/10/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 3 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 3 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 5 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 5 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 6 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 6 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 7 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 7 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 8 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 8 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 9 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 9 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 10 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 10 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 11 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 11 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/10/2023)