All. 10 - Copia elaborato peritale versione privacy

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** Omissis *****

contro

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** Omissis *****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 5
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 8
Precisazioni 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 8
Patti 9
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 10

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 12
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 14
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 16
Riserve e particolarità da segnalare 17
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E. 20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.000,00 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56 21

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

INCARICO

In data 26/11/2025, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 1/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi in Via Defense.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su posto auto scoperto, sull'area esterna, al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Roseto degli Abruzzi in Via Defense.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:

- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 20/10/2022 e depositato in data 24/11/2022;
- istanza di vendita depositata in data 25/11/2022;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 12/12/2022;
- relazione notarile depositata in data 28/12/2022 (Si precisa che nella relazione notarile il bene immobile pignorato consistente in un posto auto scoperto e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 1 con la p.lla 938 sub. 21, probabilmente per un refuso, è stato erroneamente riportato come "sub. 1" invece di "sub.21", mentre gli altri dati catastali riportati sono esatti).

Provvedimento di sospensione concordata ex art. 624 bis in data 18/05/2023;
Istanza di prosecuzione da parte del creditore procedente in data 06/06/2025;
Estinzione parziale della procedura limitatamente alla quota di 3/4 della piena proprietà del compendio pignorato con provvedimento del G.E. in data 26/11/2025.
Limitatamente alla quota di 3/4 della piena proprietà del compendio pignorato, ad oggi non risulta essere stata effettuata la cancellazione del pignoramento di cui alla nota di trascrizione in data 06/12/2022 Reg. gen. 19667, Reg. part. 14450.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Il bene immobile confina a mezzo distacco con area condominiale sui lati nord ed ovest, appartamento di cui al sub.5 di altra proprietà ad est e spazio ad uso comune a sud, salvo se altri e/o variati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Il bene immobile confina a nord e sud con area condominiale ad uso comune, ad est e ad ovest con posti auto di altra proprietà, salvo se altri e/o variati.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,90 mq	78,70 mq	1	78,70 mq	2,70 m	1
Balcone	13,95 mq	14,90 mq	0,30	4,47 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**83,17 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,17 mq**		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/03/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,48 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **04/05/2001**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 371,85 Piano 1
Dal **04/05/2001** al **10/03/2008**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Dal **10/03/2008** al **03/01/2012**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 3/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal **03/01/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **26/01/2026**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 371,85 Piano 1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/03/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà in comunione legale da verificare; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà in comunione legale da verificare	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 0,03 Piano T
Dal **01/01/1992** al **04/05/2001**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà da verificare	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **04/05/2001** al **10/03/2008**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **10/03/2008** al **03/01/2012**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 3/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **03/01/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 1 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal **09/11/2015** al **20/11/2015**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 1 mq Rendita € 35,33

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Piano T
Dal **20/11/2015** al **26/01/2026**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 35,33 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	260	4	1	A2	2	4,5 vani	86 mq	371,85 €	1	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	938	21	1	C6	1	12 mq	13 mq	35,33 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

La superficie commerciale su cui è basata la valutazione è stata ricavata dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.
Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 1 con la p.lla 938 sub. 21, nell' elaborato planimetrico, non risulta riportata, poichè deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare di cui al sub.19 e, l'aggiornamento planimetrico, a differenza dell'elenco

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

dei subalterni, non è ad oggi ancora avvenuto.

PATTI

I beni immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Nonostante la vetustà e il non utilizzo da diversi anni, l'appartamento in procedura si presenta, nel complesso, in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Il bene immobile presenta, nel complesso, un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

I beni immobili in procedura fanno parte di un fabbricato condominiale e nella vendita è compresa la quota proporzionale delle parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Il bene immobile in oggetto consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura di tipo a padiglione e tamponature in laterizio, facente parte di un complesso residenziale costituito da n.3 fabbricati. Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, finitura delle pareti con idropittura, portone d'ingresso e infissi esterni in alluminio con oscuranti di tipo avvolgibile in PVC, infissi interni in legno. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con termosifoni in ghisa. Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile è situato alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi (TE) in Via Defense, ad ovest della Strada Statale Adriatica n. 16, a circa 350 metri di distanza dalla stessa, in una zona a prevalente destinazione residenziale che dista circa 3,5 chilometri di distanza dal centro cittadino di Giulianova, circa 4,5 chilometri dal centro cittadino di Roseto degli Abruzzi e circa 800 metri dal mare.
In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buone;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona;

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:
- tipologia: l'appartamento di civile abitazione al piano primo, ha prevalente esposizione su tre lati (sud, ovest e nord) ed è parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra;
- livello di finitura: il livello di finitura è nel complesso discreto, tipico dell'epoca costruttiva (anni 80);
- stato di conservazione: lo stato conservativo è da considerarsi nel complesso discreto; le pareti ed i soffitti, solamente in alcuni punti, presentano delle macchie dovute ad umidità. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) di cui il bene immobile è dotato;
- accessibilità: nel complesso buona, all'appartamento si accede dalla scala esterna ad uso comune mediante l'area di corte esterna condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Il bene immobile in oggetto consiste in un posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento al piano primo di cui al bene n.1. Il posto auto è situato sull'area esterna di corte condominiale al piano terra, è costituito da pavimentazione in battuto di cemento e risulta delimitato da strisce a terra solo in parte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

L'appartamento risulta attualmente libero da persone, ma non da cose, in quanto non abitato dal debitore esecutato, ma arredato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Per quanto concerne lo stato di occupazione, in sede di sopralluogo è stato constatato che il bene è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 25/03/1991 al 04/05/2001</td><td rowspan="5">**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/2; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/2</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio **** Omissis ****</td><td>25/03/1991</td><td>176804</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	03/04/1991	4256	3115
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/05/2001** al **10/03/2008**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	**Decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Teramo	04/05/2001	1029	2001
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	10/08/2001	10075	6891
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2008** al **03/01/2012**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/4	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Chieti	03/03/2009	43	990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/08/2009	14254	8812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/01/2012** al **23/01/2026**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Giulianova	08/10/2014	686	9990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di	23/01/2015	1043	861

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

		Pubblicità Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

In base all'art. 2650 c.c., per quanto concerne la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si fa presente che non sussiste la continuità delle trascrizioni in quanto in relazione alla Dichiarazione di successione in morte del Sig. **** Omissis **** (deceduto in data xx/xx/xxxx) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2009 al Reg. gen. 14254 e al Reg. part. 8812, con la quale sono pervenuti in eredità al debitore esecutato Sig. **** Omissis **** e i diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà sui beni immobili in procedura, l'accettazione tacita di eredità con atto per Notaio **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** non è riferita anche ai beni immobili pignorati, ma riguarda un'altra unità immobiliare che il Sig. **** Omissis **** ha venduto. Si può considerare comunque, che il debitore esecutato, avendo accettato l'eredità per un altro bene immobile caduto in successione con l'atto sopra riportato, ha tacitamente accettato anche il resto dell'eredità ricevuta in successione dal proprio padre, compresi anche i beni immobili oggetto di pignoramento. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta, inoltre, l'accettazione tacita dell'eredità relativa ai diritti reali sui beni immobili pignorati per diritti reali pari a 3/4 della proprietà, a seguito della Dichiarazione di successione in morte della Sig.ra **** Omissis **** (deceduta in data xx/xx/xxxx), moglie del sopracitato **** Omissis **** e madre del debitore esecutato, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/01/2015 al Reg. gen. 1043 e al Reg. part. 861.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **25/03/1991** al **04/05/2001**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/2; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/2	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio **** Omissis ****	25/03/1991	176804	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	03/04/1991	4256	3115
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Dal **04/05/2001** al **10/03/2008**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	**Decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Teramo	04/05/2001	1029	2001
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/08/2001	10075	6891
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/03/2008** al **03/01/2012**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/4; **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 3/4	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Chieti	03/03/2009	43	990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	17/08/2009	14254	8812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/01/2012** al **23/01/2026**	**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Giulianova	08/10/2014	686	9990
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare	23/01/2015	1043	861
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

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.

In base all'art. 2650 c.c., per quanto concerne la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si fa presente che non sussiste la continuità delle trascrizioni in quanto in relazione alla Dichiarazione di successione in morte del Sig. **** Omissis **** (deceduto in data xx/xx/xxxx) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/08/2009 al Reg. gen. 14254 e al Reg. part. 8812, con la quale sono pervenuti in eredità al debitore esecutato Sig. **** Omissis **** i diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà sui beni immobili in procedura, l'accettazione tacita di eredità con atto per Notaio **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** non è riferita anche ai beni immobili pignorati, ma riguarda un'altra unità immobiliare che il Sig. **** Omissis **** ha venduto. Si può considerare comunque, che il debitore esecutato, avendo accettato l'eredità per un altro bene immobile caduto in successione con l'atto sopra riportato, ha tacitamente accettato anche il resto dell'eredità ricevuta in successione dal proprio padre, compresi anche i beni immobili oggetto di pignoramento. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta, inoltre, l'accettazione tacita dell'eredità relativa ai diritti reali sui beni immobili pignorati per diritti reali pari a 3/4 della proprietà, a seguito della Dichiarazione di successione in morte della Sig.ra **** Omissis **** (deceduta in data xx/xx/xxxx), moglie del sopracitato **** Omissis **** e madre del debitore esecutato, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/01/2015 al Reg. gen. 1043 e al Reg. part. 861.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 06/12/2022
  Reg. gen. 19667 - Reg. part. 14450
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 06/12/2022
  Reg. gen. 19667 - Reg. part. 14450
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi la particella su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona "B4 - Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi la particella su cui insiste il bene immobile in procedura, ricade per il 97,2% della superficie in Zona B - Sottozona B4 "Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 2,8% della superficie in Zona F "V - Attrezzature e Imp. di interesse generale", regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui i beni immobili in procedura fanno parte è stato costruito mediante concessione edilizia n. 226/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Roseto degli Abruzzi in data 5.08.1981 (pratica n. 199/81) ed in data 23/07/19850 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 30/85 (pratica 199/81).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico) di cui è dotato l'appartamento, in quanto gli stessi non risultano attualmente allacciati alle reti delle utenze.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali e si allega, a tal riguardo, copia del regolamento di condominio. Dalle informazioni acquisite dall'amministratore del "Condominio **** Omissis **** " le spese condominiali annue riguardanti l'appartamento e il posto auto in procedura, ammontano ad € 400,00 circa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche dei beni immobili pignorati, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
  Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi in Via Defense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Valore di stima del bene: € 22.871,75
  Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo 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 quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
  Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su posto auto scoperto, sull'area esterna, al piano terra, di un fabbricato condominiale sito a Roseto degli Abruzzi in Via Defense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Valore di stima del bene: € 975,00
  Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo 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 quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56	83,17 mq	1.100,00 €/mq	€ 91.487,00	25,00%	€ 22.871,75
Bene N° 2 - Posto auto Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	25,00%	€ 975,00
				Valore di stima:	€ 23.846,75

Valore di stima: € 23.846,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 18.000,00**

Il valore dei diritti reali pari alla proprietà per 1/4 dei beni immobili in procedura facenti parte del presente lotto di vendita, è determinato in € 18.000,00 (Euro diciottomila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e manutenzione, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che con provvedimento del G.E. in data 26/11/2025 è stata ordinata l'estinzione parziale della procedura limitatamente alla quota di 3/4 della piena proprietà del compendio pignorato, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari della cancellazione del pignoramento per la quota suddetta.
In base alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 22/01/2026 sui beni immobili pignorati, la cancellazione del pignoramento, limitatamente alla quota di diritti reali pari a 3/4 della piena proprietà, non risulta ancora esser stata effettuata poichè l'atto di pignoramento risulta trascritto sulla quota pari alla piena proprietà 1/1 dei beni e non risultano annotazioni a riguardo.

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

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.

Sant'Omero, li 26/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Copia certificato anagrafico e di residenza del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale dei beni immobili
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Copia regolamento di condominio
- ✓ N° 9 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 10 - Copia elaborato peritale versione privacy

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
  Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi in Via Defense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4). Il fabbricato di cui i beni immobili in procedura fanno parte è stato costruito mediante concessione edilizia n. 226/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Roseto degli Abruzzi in data 5.08.1981 (pratica n. 199/81) ed in data 23/07/19850 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 30/85 (pratica 199/81).
  Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi la particella su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in Zona "B4 - Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56
  Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su posto auto scoperto, sull'area esterna, al piano terra, di un fabbricato condominiale sito a Roseto degli Abruzzi in Via Defense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4). Il fabbricato di cui i beni immobili in procedura fanno parte è stato costruito mediante concessione edilizia n. 226/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Roseto degli Abruzzi in data 5.08.1981 (pratica n. 199/81) ed in data 23/07/19850 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 30/85 (pratica 199/81).
  Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi la particella su cui insiste il bene immobile in procedura, ricade per il 97,2% della superficie in Zona B - Sottozona B4 "Completamento frazioni" (Uf 0.40), regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 2,8% della superficie in Zona F "V - Attrezzature e Imp. di interesse generale", regolata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 18.000,00**

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 260, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	83,17 mq
Stato conservativo:	Nonostate la vetustà e il non utilizzo da diversi anni, l'appartamento in procedura si presenta, nel complesso, in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano primo, della consistenza di 4,5 vani, composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio oltre a terrazzo a livello ed uso esclusivo di un'area esterna scoperta al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito alla frazione Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi in Via Defense.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Defense, 56		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/4
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 938, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	13,00 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile presenta, nel complesso, un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti reali pari ad 1/4 della piena proprietà su posto auto scoperto, sull'area esterna, al piano terra di un fabbricato condominiale sito a Roseto degli Abruzzi in Via Defense.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 06/12/2022
  Reg. gen. 19667 - Reg. part. 14450
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) - VIA DEFENSE, 56

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Teramo il 06/12/2022
  Reg. gen. 19667 - Reg. part. 14450
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: GIANFRANCO MARINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33cf38cb428aeaf7c44791aff6645884