

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>LOTTO N° 1</b> - Opificio commerciale ubicato a Giulianova (TE) - via Parenzo n.12.....	4
<b>LOTTO N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3 .....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17



Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 676.565,12</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.462,50</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Opificio commerciale ubicato a Giulianova (TE) - via Parenzo n.12
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3

## DESCRIZIONE

---

### **LOTTO N° 1 - OPIFICIO COMMERCIALE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA PARENZO N.12**

---

Diritti pari all'interno della piena proprietà su opificio destinato ad attività commerciale, composto da area espositiva, magazzini, uffici, deposito ed accessori, costituito da un unico corpo di fabbrica monopiano, con piccola porzione centrale a due livelli adibita d uffici e soppalco in zona espositiva. L'opificio, composto catastalmente da n.2 subalterni, risulta generare una superficie complessiva coperta pari a circa mq.1.325,00, dettagliatamente riportata nella sezione della consistenza immobiliare. Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Giulianova, zona Annunziata, via Parenzo n.12 posto a sud del centro cittadino, a circa 300mt. dal Lungomare Spalato sito in un'area costituita complessivamente da fabbricati sia residenziali che commerciali, nonché posto a poca distanza da qualsiasi genere di servizi del tipo primari e secondari.

### **LOTTO N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A BELLANTE (TE) - VIA NAZIONALE 271/D, SCALA D, PIANO 3**

---

Diritti pari all'interno della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, con annesso piccolo magazzino/locale di deposito, posti ai piani terzo o sottotetto e seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nello specifico l'appartamento risulta composto da locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a ripostiglio, generando una superficie lorda complessiva pari a mq.63 circa, oltre un terrazzo, un piccolo balcone e un piccolo locale di deposito al piano seminterrato. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Bellante località stazione, lungo via Nazionale SS80.

## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - via Parenzo n.12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 21/12/2022 notificato in data 23/02/2023;
- pignoramento immobiliare del 16/03/2023 notificato in data 07/04/2023;
- istanza di vendita del 17/05/2023;
- nota di trascrizione pignoramento del 24/05/2023 r.p.6275;
- certificazione notarile del 06/06/2023.

## 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

---

Il compendio immobiliare di cui al presente bene risulta confinante in giro con:

- part.1208 a mezzo distacchi esterni via Giuseppe di Vittorio proprietà Comune di Giulianova o aventi causa;
  - via Parenzo a mezzo distacchi esterni proprietà Comune di Giulianova o aventi causa;
  - part.1547 a mezzo distacchi esterni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
  - part.248 a mezzo distacchi esterni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
  - part.724 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici P.t e p.1° (Sub1)	94,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	0,00 m	T-1
Area magazzino e deposito (sub2)	594,00 mq	650,00 mq	0,50	325,00 mq	0,00 m	T
Aerea commerciale/esposizione (sub1)	506,00 mq	528,00 mq	1	528,00 mq	0,00 m	T
Soppalco (sub1)	70,00 mq	70,00 mq	0,40	28,00 mq	0,00 m	1
Ripostiglio (sub1)	61,00 mq	72,00 mq	0,30	21,60 mq	0,00 m	T



Aree esterne ad uso esclusivo (Sub1)	210,50 mq	210,50 mq	0,18	37,89 mq	0,00 m	T
Aree esterne ad uso esclusivo (sub2)	193,50 mq	193,50 mq	0,18	34,83 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1098,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1098,32 mq</b>		

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari. Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

Inoltre si specifica che la superficie convenzionale dell'unità abitativa è stata determinata sulla reale superficie così come riportata sui relativi titoli edilizi assentiti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 587-586-320-317-588-140, Zc. 1 Categoria D7 CLU
Dal 23/11/1994 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 586, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 15.803,58
Dal 03/03/2004 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 586, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.362,00
Dal 06/10/2004 al 20/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 586, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 10.163,00
Dal 20/01/2012 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 586, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.380,00
Dal 20/01/2012 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 586, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 6.782,00



I titolarti catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	586	1	1	D8				6782 €		
	17	586	2	1	D8				3380 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

nello specifico le difformità riscontrate riguardano:

Sub1: diversa distribuzione interna di tramezzatura nell'area abita a uffici e servizi; non risulta presente sulla planimetria un muro che divide l'area commerciale dall'area espositiva; non sono riportate graficamente le finestre presenti nel lato nord dell'immobile.

Sub2: sul posto risultano realizzati degli uffici, con tramezzature in cartongesso, non rappresentate sulla planimetria catastale di riferimento.

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, o condonate, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

## PRECISAZIONI

Da come si evince dall'attuale estratto di mappa, la Società in Procedura sarebbe proprietaria di un'area più estesa rispetto allo stato di fatto attuale, soprattutto per quanto riguarda il lato sud (ingresso principale edificio); detta area al contrario risulta attualmente adibita in parte ad area esterna esclusiva adibita a parcheggio, di proprietà della Società esecutata, mentre la restante parte di fatto risulta adibita a viabilità pubblica (via Parenzo) pertanto di proprietà del Comune di Giulianova, a seguito di possibile esproprio avvenuto dallo stesso Comune di Giulianova.

Pertanto per quanto suddetto sarebbe opportuno allineare l'estratto di mappa, con riferimento alla particella n.586, allo stato di fatto dietro eventuale pratica di frazionamento.

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in buono stato manutentivo e conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Per il compendio immobiliare in oggetto non risultano trascritte servitù; ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in oggetto, adibito a opificio commerciale, risulta costituito nel complesso da un unico corpo di fabbrica mono-piano, con piccola porzione centrale a due livelli ad uso ufficio, di forma rettangolare avente una lunghezza di circa 95mt. ed una larghezza di circa 14mt., sviluppando una superficie complessiva coperta pari a circa 1325mq. oltre aree esterne annesse ad uso esclusivo.

Nello specifico il fabbricato risulta realizzato in parte con struttura portante in pilastri di cemento armato, solaio in latero cemento e travi centinate in acciaio e in parte con struttura portante in muratura ordinaria di mattoni pieni parzialmente intonacati. La copertura risulta quasi interamente realizzata con struttura curva e lastre di eternit incapsulate e in parte con solaio orizzontale. Si specifica che la copertura in eternit è stata oggetto di manutenzione nel 2002 con verniciatura delle lastre esistenti, posa in opera di sovrastanti listelli in legno e applicazione di lastre di alluminio di finitura.

La pavimentazione risulta realizzata in parte in calcestruzzi cementizio del tipo industriale, in parte con cubetti di porfido e lastre di travertino (zona commerciale -uffici) e in parte con piastrelle di graniglia per quanto riguarda il piano primo ad uso uffici.

Gli infissi sono del tipo in pvc ad esclusione delle porte industriali con apertura a libretto.

I servizi presenti sono completi di sanitari in ceramica e rifiniti con ceramiche e gres.

Buona prete dell'opificio risulta controsoffittato per il passaggio del sovrastante impianto di riscaldamento.

Gli impianti sono tutti presenti e funzionanti ivi compreso quello di riscaldamento, alimentato da apposite caldaie, con emissione dall'alto nelle aree magazzino e commerciale/esposizione, mentre nella zona uffici tramite termoconvettori a parete.

L'intero compendio è sito nel Comune di Giulianova - zona lido, ubicato nel quartiere Annunziata a sud del centro cittadino, a circa 300mt. dal lungomare Spalato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica, composto dai subalterni n.1 e n.2 della particella n.586, risulta avere la seguente situazione occupazionale:

Subalterno n.1:

Il compendio immobiliare identificato con il sub.1 risulta essere occupato dalla proprietà, Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al fine di svolgere la propria attività commerciale;

Subalterno n.2:

Il compendio immobiliare identificato con il sub.2 risulta allo stato in locazione a favore Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione, opponibile alla Procedura, del 12/07/2014 registrato a Giulianova il 15/07/2014 al n.879 pari a 1.700,00€ mensili, con aggiornamento annuale del canone; si specifica inoltre che la Società Conduttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvede a pagare i relativi canoni di locazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di n.2 atti di pignoramento dei crediti verso terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------





Dal 18/11/1983 al 31/12/1984	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/11/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	14/05/1984	1471	1		
Dal 31/12/1984 al 28/02/2012	**** Omissis ****	<b>Atto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Zaffagnini	31/12/1984	109679	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/02/2012	**** Omissis ****	<b>Atto- Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Campitelli Franco	28/02/2012	39659	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non vi risultano atti successivi il pignoramento immobiliare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 30/09/2011  
Reg. gen. 14378 - Reg. part. 2531  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 1.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: L'ipoteca grava sull'immobile identificato al Fg.17 particella 586
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 23/04/2014  
Reg. gen. 4421 - Reg. part. 522  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: L'ipoteca grava sull'unità immobiliare identificata al Fg.17 part.586 sub.2
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Teramo il 03/09/2015  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1533  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 320.241,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 19/09/2016  
Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1821  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 333.494,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/11/2018  
Reg. gen. 15643 - Reg. part. 2196  
Quota: 1/1 proprietà



Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 24/05/2023  
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 6275  
Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio il sottoscritto ha avuto modo di verificare la presenza di n.2 note di iscrizione riguardanti ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo gravanti sull'intero immobile identificato al fg.17 part.586, acce in epoca antecedente l'atto di conferimento in Società del 2012, e riguardanti nello specifico:

- 1- iscrizione del 17/05/1995 r.g.6082 r.p.740 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 2- iscrizione del 20/09/2015 r.g.10696 r.p.1495 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 80,9% P.R.G. vigente Zona D1 - Completamento e riqualificazione di insediamenti artigianali e commerciali esistenti in ambito urbano - art.2.5.2 N.T.A.;
- 19,1% P.R.G. vigente Zona VB - Aree per la viabilità - art.2.9.2 N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Giulianova, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato di cui alla presente relazione tecnica, edificato in parte negli anni '50 per quanto riguarda la porzione est del magazzino e degli uffici, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n.80/94 per "lavori di straordinaria manutenzione";
- Autorizzazione edilizia n.81/94 per "apposizione di insegne luminose a parete";
- Autorizzazione edilizia n.295/94 per "modifica infissi e bucature lato sud";
- Concessione edilizia in sanatoria n.1656 del 13/06/1995 ai sensi dell'art.31 legge 47/85; (non fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Giulianova così come richiesta)
- Autorizzazione di abitabilità e d'uso n.69/95 del 25/09/1995;
- Concessione edilizia n.2819/97 per (realizzazione soppalco interno);
- Concessione edilizia n.34836/2000 per (ristrutturazione e cambio d'uso);
- D.I.A. 162/2002 per "manutenzione straordinaria del tetto";



-Autorizzazione di agibilità n.47 del 28/04/2004 riferita a n.1 locale esposizione, n.1 ripostiglio e n.1 cabina enel.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Giulianova.

Nello specifico le difformità riscontrate riguardano:

Sub1: diversa distribuzione interna di tramezzatura nell'area abita a uffici e servizi; non risulta presente sulla planimetria un muro che divide l'area commerciale dall'area espositiva.

Sub2: sul posto risultano realizzati degli uffici, con tramezzature in cartongesso, non rappresentate sulla planimetria catastale di riferimento.

Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, o condonate, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare lo stato assentito.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 21/12/2022 notificato in data 23/02/2023;
- pignoramento immobiliare del 16/03/2023 notificato in data 07/04/2023;
- istanza di vendita del 17/05/2023;
- nota di trascrizione pignoramento del 24/05/2023 r.p.6275;
- certificazione notarile del 06/06/2023.

---

### 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'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta confinante in giro con:

- sub.54 B.C.N.C. (vano scala) o aventi causa;
  - sub.62 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

L'unità immobiliare adibita a locale di deposito risulta confinante in giro con:

- sub.54 B.C.N.C. (vano scala) o aventi causa;
  - sub.34 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
  - sub.33 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	3
Ripostiglio	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	0,00 m	3
Terrazza	26,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	3
Locale di sgombero	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,00 mq</b>		

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011 norme prestazionali in edilizia;
- D.P.R. n.138 del 03/1998 regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n.662 - allegato C;
- Codice delle valutazioni immobiliari Tecnoborsa;
- Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

Inoltre si specifica che la superficie convenzionale dell'unità abitativa è stata determinata sulla reale superficie così come riportata sui relativi titoli edilizi assentiti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2008 al 13/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 971, Sub. 3 Categoria F3
Dal 13/07/2009 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 971, Sub. 39 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 14,41
Dal 13/07/2009 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 971, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 209,17

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	971	51		A2	2	3vani	83 mq	209,17 €			
	49	971	39		C2	2	9mq	12 mq	14,41 €			

### Corrispondenza catastale

per quanto riguarda l'abitazione non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali di riferimento.

Nello specifico le difformità riscontrate riguardano:

Diversa distribuzione interna, maggiori altezze interne, ingombro ripostiglio, diversa posizione della velux nella stanza ripostiglio.

Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, o condonate, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

## PRECISAZIONI

Si segnala convenzione edilizia del 27.08.1993 Numero di repertorio 80423 Notaio VINCENTI ENNIO trascritto ii 20/10/1993 ai nn. 11044/7841 a favore di Comune di Bellante Sede Bellante, codice fiscale 00212050678 sugli immobili ex p.lla 466 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata ii 07/05/1959 a MONTORIO AL VOMANO (TE) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 14/03/1985 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il 23/11/1945 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata ii 25/12/1923 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato manutentivo e conservativo discreto; si segnala la presenza di infiltrazioni sugli infissi tipo velux posti in copertura con particolare riferimento alla finestra posta in bagno.

## PARTI COMUNI

L'immobile gode, così come nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, di parti comuni alle altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, così come riportato sul relativo elaborato planimetrico di riferimento, allegato alla presente, nonché come dettato dall'attuale regolamento di condominio in possesso presso l'Amministratore di Condominio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dello studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito in Teramo via Fonte Regina n.14.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per il compendio immobiliare in oggetto non risultano trascritte servitù; ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il lotto in oggetto è posto all'interno di un complesso residenziale a gestione condominiale edificato interamente in cemento armato e laterizi su n.4 piano piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a servizi e accessori.

L'appartamento è posto al piano terzo o sottotetto del fabbricato raggiungibile tramite vano scala condominiale, rifinito in marmo o relativo ascensore.

L'appartamento risulta rifinito con portoncino d'ingresso blindato, pavimentazione zona notte e zona giorno in parquet e ceramica nel bagno, quest'ultimo completo di sanitari del tipo sospese e box doccia; gli infissi esterni, posti sulle pareti verticali, sono del tipo in legno e doppi vetri completi di avvolgibili in pvc, mentre nel locale ripostiglio e il bagno sono presenti delle finestre tipo "velux" poste sulla falda di copertura.

Gli infissi interni sono del tipo sia scorrevole che a battente realizzati in legno tamburato.

Il terrazzo e il balconcino sono rifiniti con pavimentazione di monocottura per esterni.

Gli impianti risultano tutti presenti ivi compreso quello di riscaldamento alimentato a gas metano tramite caldaia posta all'esterno sul terrazzo e completo di radiatori interni in alluminio.

L'appartamento è dotato di termostato e videocitofono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

-Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto risulta avere la seguente provenienza:

-pervenuto alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di atto di compravendita del 16/11/2009 Numero di repertorio 164338/39630 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede ALBA ADRIATICA (TE) trascritto il 04/12/2009 nn. 20806/12372 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 08/06/1953 a BELLANTE (TE) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili siti in Bellante Foglio 49 Particella 886 Particella 888 (già p.lla 971 ente urbano, su cui insistono gli odierni immobili) Particella 890 Particella 895 e pervenuta per atto di compravendita del 07/06/2007 Numero di repertorio 158765/36207 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede ALBA ADRIATICA (TE) trascritto il 05/07/2007 nn. 12604/7964 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 2/24) Nata il 07/05/1959 a MONTORIO AL VOMANO (TE) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 5/24) Nata il 14/03/1985 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 5/24) Nato il 26/03/1975 a TERAMO



Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 6/24) Nata ii 23/11/1945 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata ii 25/12/1923 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quota 6/24);

Ai dante causa gli immobili sono pervenuti:

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le quote pari a 6/24 di piena proprietà bene personale degli immobili Bellante Foglio 49 Particella 886 Particella 888 (già p.lla 971 ente urbano, su cui insistono gli odierni immobili) Particella 890 Particella 895 e pervenuta per atto di divisione del 04/06/2007 Numero di repertorio 118151/33203 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TERAMO trascritto ii 08/06/2007 nn. 10858/6883 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 01/05/1955 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/8 (= 3/24) dell'originario immobile ex p.lla 466 (già p.lla 692, da cui deriva la p.lla 849, successivamente p.lla 888 già p.lla 971 ente urbano) e pervenuta per atto di donazione accettata del 05/07/1984 numero di Repertorio 53727/12171 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TERAMO trascritto ii 23/07/1984 nn. 7941/5951 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Nato a TERAMO ii 26/02/1921 Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/8 (= 3/24) di piena proprietà ciascuno degli immobili, tra gli altri, siti in Bellante Foglio 49 Particella 268 Particella 455 Particella 456 Particella 628 Particella 886 Particella 888 (già p.lla 971 ente urbano, su cui insistono gli odierni immobili) Particella 890 Particella 895, era pervenuta per successione testamentaria, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 18/04/1925 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto ii 27/09/2000 registrata ii 27/03/2001 al Numero di repertorio 99/482 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta i 16/08/2002 ai NN. 12899/913;

N.B.: Risulta trascritta in data 01/08/2016 ai nn. 10409/7082 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il 18/04/1925 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede ALBA ADRIATICA (TE) del 07/06/2007.

L'accettazione riguarda altri immobili non oggetto della presente certificazione.

N.B.: Risulta trascritta in data 25/11/2003 ai nn. 19127/12718 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato ii 18/04/1925 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TERAMO del 14/11/2003.

L'accettazione riguarda altri immobili non oggetto della presente certificazione.

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/12 (=2/24) di piena proprietà ciascuno degli immobili, tra gli altri, siti in Bellante Foglio 49 Particella 744 Sub. 67 Particella 744 Sub. 70 Particella 744 Sub. 75 Particella 744 Sub. 80 - Foglio 49 Particella 101 Particella 268 Particella 455 Particella 456 Particella 628 Particella 690 Particella 692 (già p.lla 849, già p.lla 888 da cui deriva la p.lla 971 ente urbano) Particella 693 Particella 779 Particella 780, era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato ii 01/09/1948 a TERAMO Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto ii 27/12/1995 registrata ii 09/04/2001 al Numero di repertorio 45/483 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta ii 14/10/2002 ai NN. 15274/10714.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01.07.1996 Numero di repertorio 114 Notaio PRETURA CIRCONDARIALE trascritto ii 02/07/1996 ai nn. 8098/5775 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/8 (= 3/24) dell'originario immobile ex p.lla 466 (già p.lla 692, da cui deriva la p.lla 849, successivamente p.lla 888 già p.lla 971 ente urbano) è pervenuta per atto di donazione accettata del 05/07/1984 Numero di Repertorio 53726/12170 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TERAMO trascritto ii 23/07/1984 nn. 7940/5950 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Nato a TERAMO ii 26/02/1921 Codice Fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Teramo il 26/07/2007  
Reg. gen. 14159 - Reg. part. 3092  
Quota: 1/1 Proprietà  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: L'ipoteca grava sul compendio immobiliare identificato al fg. 49, Particella 886, Particella 888, Particella 890, Particella 895
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 23/04/2014  
Reg. gen. 4421 - Reg. part. 522  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Teramo il 03/09/2015  
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 1533  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 320.241,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Teramo il 19/09/2016  
Reg. gen. 12106 - Reg. part. 1821  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 333.494,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Teramo il 13/11/2018  
Reg. gen. 15643 - Reg. part. 2196  
Quota: 1/1 proprietà  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Teramo il 24/05/2023  
Reg. gen. 8744 - Reg. part. 6275



Quota: 1/1 proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Teramo il 29/09/2009

Reg. gen. 16119 - Reg. part. 2528

Quota: 1/1 proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava su compendio immobiliare identificato al Foglio 49 Particella 971 sub.51 e 39, con la quale la quota capitale viene ridotta ad€ 60.000,00 a fronte di un montante di€ 120.000,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Bellante, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. vigente Zona B - Territori urbani edificati; Sottozona B2 - Insediamenti consolidati in fase di completamento Art.24 N.T.A.
- 100% VRF Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie - Art.35 N.T.A.;
- 100% CA Comparti attivati in corso di esecuzione - Comparto a progettazione unitaria Art.18 N.T.A.;
- 100% AMB - P.R.P. Ambito 8 Fiumi Tordino e Vomano.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Bellante, settore edilizia privata, risulta che il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui alla presente relazione tecnica, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n.47 del 05/08/2003;
- Concessione edilizia n.45 del 10/11/2008;
- Permesso di costruire n.25 del 14/04/2009;
- Permesso di costruire n.30 del 18/05/2009;
- Permesso di costruire (variante) n.32 del 26/05/2009;
- Permesso di costruire (variante) n.54 del 03/08/2009.

Agli atti risulta richiesta di agibilità n.9670 del 10/08/2009 e n.7653 del 28/06/2010 per tutte le unità immobiliari ivi comprese quelle di cui alla presente relazione tecnica.

Il Comune di Bellante in data 29/06/2010 provvedeva a rilasciare certificato di agibilità parziale con esclusione delle unità immobiliari di cui al presente lotto.

Il sottoscritto scrivente, acquisiti i documenti, provvedeva a chiedere chiarimenti al Comune di Bellante circa il rilascio di tale certificato di agibilità; lo stesso Comune rispondeva a mezzo pec che non vi risultano agli atti ulteriori documenti che attestano la motivazione del mancato rilascio dell'agibilità per



il presente compendio immobiliare.

Pertanto il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta essere sprovvisto del certificato di agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Bellante riguardante il Permesso di costruire n.30 del 18/15/2009;

Nello specifico le difformità riscontrate riguardano:

Diversa distribuzione interna, maggiori altezze interne, ingombro ripostiglio, diversa posizione della velux nella stanza ripostiglio.

Dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, o condonate, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese o al contrario ripristinare lo stato assentito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Così come comunicato dall'Amministratore di Condominio sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dello studio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta avere degli oneri condominiali complessivi pregressi non corrisposti negli anni pari ad €5.775,19.

Ad ogni modo saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario oneri pregressi non pagati, riguardante l'anno di aggiudicazione del bene e l'anno precedente, così come per legge; pertanto, in caso di aggiudicazione, dovrà essere calcolato dallo stesso Amministratore l'importo reale riferito al periodo spettante come dettato dalla normativa vigente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - via Parenzo n.12  
Diritti pari all'interno della piena proprietà su opificio destinato ad attività commerciale, composto da area espositiva, magazzini, uffici, deposito ed accessori, costituito da un unico corpo di fabbrica mono-piano, con piccola porzione centrale a due livelli adibita d uffici e soppalco in zona espositiva. L'opificio, composto catastalmente da n.2 subalterni, risulta generare una superficie complessiva coperta pari a circa mq.1.325,00, dettagliatamente riportata nella sezione della consistenza immobiliare. Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Giulianova, zona Annunziata, via Parenzo n.12 posto a sud del centro cittadino, a circa 300mt. dal Lungomare Spalato sito in un'area costituita complessivamente da fabbricati sia residenziali che commerciali, nonché posto a poca distanza da qualsiasi genere di servizi del tipo primari e secondari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 586, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8 - Fg. 17, Part. 586, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 966.521,60  
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Giulianova (TE) - via Parenzo n.12	1098,32 mq	880,00 €/mq	€ 966.521,60	100,00%	€ 966.521,60
Valore di stima:					€ 966.521,60

Valore di stima: € 966.521,60

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazione gravami, situazione del mercato immobiliare, contesto immobiliare in cui ricade il bene, situazione edili	30,00	%

**Valore finale di stima: € 676.565,12**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, sempre a carico dell'aggiudicatario, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto (Giulianova loc. Annunziata), della situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare, della situazione riguardante la copertura che seppur già oggetto di manutenzione con incapsulamento dell'amianto esistente dovrà essere necessariamente oggetto di ulteriori interventi e degli altri fattori incidenti nella Procedura Esecutiva, è determinabile in € 677.000,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore



commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3  
Diritti pari all'interno della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, con annesso piccolo magazzino/locale di deposito, posti ai piani terzo o sottotetto e seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nello specifico l'appartamento risulta composto da locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a ripostiglio, generando una superficie lorda complessiva pari a mq.63 circa, oltre un terrazzo, un piccolo balcone e un piccolo locale di deposito al piano seminterrato. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Bellante località stazione, lungo via Nazionale SS80.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 971, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 971, Sub. 39, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 53.950,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3	65,00 mq	830,00 €/mq	€ 53.950,00	100,00%	€ 53.950,00
Valore di stima:					€ 53.950,00



Valore di stima: € 53.950,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazione gravami, situazione del mercato immobiliare, situazione edilizia-urbanistica e catastale, ecc.	25,00	%

**Valore finale di stima: € 40.462,50**

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti. Il valore commerciale dell'immobile proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, della cancellazione dei gravami, sempre a carico dell'aggiudicatario, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del contesto immobiliare in cui ricade il bene in oggetto, della situazione edilizia-urbanistica e catastale da adeguare e degli altri fattori incidenti nella Procedura Esecutiva, è determinabile in € 40.400,00 in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 25% circa rispetto al valore commerciale, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Villanova Armando



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Lotti 1-2
- ✓ Visure e schede catastali - Lotti 1-2
- ✓ Planimetrie catastali - Lotti 1-2
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia-urbanistica Lotto 1-2
- ✓ Altri allegati - Elenco gravami Lotti 1-2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotti 1-2
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Opificio commerciale ubicato a Giulianova (TE) - via Parenzo n.12  
Diritti pari all'interno della piena proprietà su opificio destinato ad attività commerciale, composto da area espositiva, magazzini, uffici, deposito ed accessori, costituito da un unico corpo di fabbrica mono-piano, con piccola porzione centrale a due livelli adibita d uffici e soppalco in zona espositiva. L'opificio, composto catastalmente da n.2 subalterni, risulta generare una superficie complessiva coperta pari a circa mq.1.325,00, dettagliatamente riportata nella sezione della consistenza immobiliare. Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Giulianova, zona Annunziata, via Parenzo n.12 posto a sud del centro cittadino, a circa 300mt. dal Lungomare Spalato sito in un'area costituita complessivamente da fabbricati sia residenziali che commerciali, nonché posto a poca distanza da qualsiasi genere di servizi del tipo primari e secondari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 586, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8 - Fg. 17, Part. 586, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Giulianova, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 80,9% P.R.G. vigente Zona D1 - Completamento e riqualificazione di insediamenti artigianali e commerciali esistenti in ambito urbano - art.2.5.2 N.T.A.; - 19,1% P.R.G. vigente Zona VB - Aree per la viabilità - art.2.9.2 N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 676.565,12**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3  
Diritti pari all'interno della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, con annesso piccolo magazzino/locale di deposito, posti ai piani terzo o sottotetto e seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nello specifico l'appartamento risulta composto da locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a ripostiglio, generando una superficie lorda complessiva pari a mq.63 circa, oltre un terrazzo, un piccolo balcone e un piccolo locale di deposito al piano seminterrato. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Bellante località stazione, lungo via Nazionale SS80.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 971, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 971, Sub. 39, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Bellante, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. vigente Zona B - Territori urbani edificati; Sottozona B2 - Insediamenti consolidati in fase di completamento Art.24 N.T.A. - 100% VRF Vincolo di rispetto delle linee ferroviarie - Art.35 N.T.A.; - 100% CA Comparti attivati in corso di esecuzione - Comparto a progettazione unitaria Art.18 N.T.A.; - 100% AMB - P.R.P. Ambito 8 Fiumi Tordino e Vomano.

**Prezzo base d'asta: € 40.462,50**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 676.565,12**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Giulianova (TE) - via Parenzo n.12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 586, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8 - Fg. 17, Part. 586, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1098,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in buono stato manutentivo e conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'interno della piena proprietà su opificio destinato ad attività commerciale, composto da area espositiva, magazzini, uffici, deposito ed accessori, costituito da un unico corpo di fabbrica mono-piano, con piccola porzione centrale a due livelli adibita d uffici e soppalco in zona espositiva. L'opificio, composto catastalmente da n.2 subalterni, risulta generare una superficie complessiva coperta pari a circa mq.1.325,00, dettagliatamente riportata nella sezione della consistenza immobiliare. Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Giulianova, zona Annunziata, via Parenzo n.12 posto a sud del centro cittadino, a circa 300mt. dal Lungomare Spalato sito in un'area costituita complessivamente da fabbricati sia residenziali che commerciali, nonché posto a poca distanza da qualsiasi genere di servizi del tipo primari e secondari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.462,50**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bellante (TE) - via Nazionale 271/D, scala D, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 971, Sub. 51, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 971, Sub. 39, Categoria C2	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso il compendio immobiliare in oggetto risulta trovarsi in uno stato manutentivo e conservativo discreto; si segnala la presenza di infiltrazioni sugli infissi tipo velux posti in copertura con particolare riferimento alla finestra posta in bagno.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti pari all'interno della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da unità adibita a civile abitazione, con annesso piccolo magazzino/locale di deposito, posti ai piani terzo o sottotetto e seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato Condominio **** Omissis ****. Nello specifico l'appartamento risulta composto da locale ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a ripostiglio, generando una superficie lorda complessiva pari a mq.63 circa, oltre un terrazzo, un piccolo balcone e un piccolo locale di deposito al piano seminterrato. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Bellante località stazione, lungo via Nazionale SS80.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



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

