
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18



Riepilogo bando d'asta 20

Lotto 1..... 20

Lotto 2..... 20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2025 del R.G.E..... 21

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.000,00 21

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.000,00 21



INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861/553142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.70694679465337, 13.84249746487908)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.74388150911505, 13.974256560500999)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su locali ad uso ufficio siti nel Comune di Bellante (TE), Via Nazionale n. 8.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione immobiliare in procedura, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante (TE) al Fg. 50 P.lla 844 Sub. 63, confina a giro con Sub. 62 e Sub. 74 (B.C.N.C.), salvo altri e/o variati.
L'area su cui sorge il complesso edilizio di cui l'unità fa parte (C.T. Comune di Bellante – TE – Fg. 50 P.lla 844) confina a giro con P.lla 855, P.lla 851, P.lla 853, P.lla 850, P.lla 269, P.lla 268, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	300,00 mq	311,00 mq	1	311,00 mq	0,00 m	P.2°
Totale superficie convenzionale:				311,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In data 27/09/2010 pratica TE0204168 l'unità immobiliare è stata interessata da variazione della categoria catastale, da attività commerciale D/8 ad ufficio A/10 con cambio di numerazione del subalterno da Sub 44 a Sub 63.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	844	63		A10	1	14,5 vani	311 mq	3744,34 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala l'incongruenza rilevata nella scheda catastale, in particolare riguardo la diversa posizione della porta nelle vetrature per l'accesso posto all'interno del centro commerciale.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, risulterebbe necessaria l'aggiornamento di alcune schede catastali con la presentazione delle variazioni DOCFA presso i competenti Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Teramo.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le porzioni indicate come B.C.N.C. a tutti i sub. nonché quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Eugenio Giannella Rep. 42076 del 20/06/2008, trascritto a Teramo il 09/07/2008 al n. 7062 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare fa parte di un complesso commerciale composto da unico fabbricato a 3 livelli con ampia zona scoperta destinata a viabilità e parcheggi. La struttura portante è in cemento armato con murature perimetrali e divisori interni, sono presenti tutte le rifiniture i vari piani sono collegati da scalinate ed ascensori. La porzione oggetto di stima ha accesso dall'area scoperta comune, internamente è completamente rifinita con pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio, sono presenti tutti gli impianti al moneto funzionanti, non verificati se a norma.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: buono.
- 2) collegamenti stradali: ottimi, lungo la strada n. 80 Teramo Giulianova che permette anche di raggiungere il casello autostradale Mosciano Sant'Angelo per l'immissione all'autostrada A14.
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona collinare.
- 4) servizi sociali e commerciali: buoni.



- INTRINSECHE:
- 1) Accessibilità: buona
 - 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
 - 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
 - 4) Grado di rifinitura: buono
 - 5) Stato di manutenzione: buona
 - 6) Esposizione: buona
 - 7) Salubrità: buona
 - 8) Panoramica: discreta, essendo inserita nel tessuto urbano non gode di panoramicità interessante.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 23/02/2026 il G.E. ha autorizzato l'esecutato all'occupazione della porzione immobiliare pignorata a fronte di una indennità di occupazione determinata dal Consulente in € 715,30 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1999 al 02/06/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Angeloni	24/09/1999	114510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	08/10/1999	12858	8104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/06/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eugenio Giannella	02/06/2008	42076	11890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/06/2008	1878	7062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/12/2025
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 15653
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'interrogazione al SIT del Comune di Bellante, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto fabbricato Fg. 50 P.lla 844 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 96,4 % in Zona D – Territori della produzione – Sottozona D4 – insediamenti commerciali – direzionali; e per il 3,6 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune di Bellante (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il complesso in oggetto:

- 1) Concessione Edilizia n. 18 del 13/03/1996 per la costruzione di un centro commerciale polivalente denominato "ACQUAVIVA"
- 2) Concessione Edilizia n. 57 del 16/06/1997 di Variante in corso d'opera.
- 3) Concessione in Sanatoria n. 49 del 15/0/12/1998
- 4) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 16/12/1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento alla regolarità edilizia verificata a seguito dalla disamina delle tavole grafiche allegate ai suddetti titoli edilizi rilasciati, si è accertato che nell'ultima tavola grafica assentita allegata alla Concessione in Sanatoria n. 49 del 16/12/1998, l'unità immobiliare pignorata era un unico locale con un servizio igienico, ed avendo la destinazione d'uso commerciale, mentre attualmente il locale è suddiviso in diversi ambienti e la destinazione d'uso ufficio (in conformità della scheda catastale agli atti).

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di formale richiesta inoltrata dal Consulente all'Amministratore del Condominio ove ubicata l'unità in oggetto, quest'ultimo ha trasmesso la seguente documentazione rigenerante l'unità immobiliare A21:

Esercizio proprietari 2025

Rata scaduta € 3.119,12

Esercizio esercenti

Rata scaduta € 20.859,70

Totale complessivo

Dovuto € 45.978,82 – Versato € 22.000,00 = Residuo € 23.978,82 (di cui € 23.978,82 scaduto)

Quota condominiale dell'anno precedente € 7.248,01

Spese ordinarie annue € 4.500,00

Al momento non ci sono lavori straordinari deliberati.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà (1/1) Porzione fabbricato ad uso negozio con posto macchina annesso ed ubicato a Giulianova (TE) – località Giulianova Lido Viale Giuseppe di Vittorio n. 20.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione immobiliare negozio nel suo complesso confina a giro con: Sub 18, Sub 16, Sub 170, salvo altri e/o variati. Il posto macchina al piano sottostrada nel suo complesso confina a giro con: Sub 16, Sub 21, Sub 18, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	70,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	0,00 m	P.T.
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	0,00 m	P.S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

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	1051	19	1	C1	6	71 mq.	72 mq	2093,77 €	S1-T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre vi è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala una lieve incongruenza rilevata nella scheda catastale, in particolare l'apertura di una seconda porta interna su parete divisoria.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, risulterebbe necessaria l'aggiornamento di alcune schede catastali con la presentazione delle variazioni DOCFA presso i competenti Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Teramo.

STATO CONSERVATIVO

La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le porzioni indicate come B.C.N.C. a tutti i sub. nonché quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Antonio Albini, Rep. 85955 del 22/11/1993 trascritto a Teramo il 07/12/1993 al n. 9151 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare fa parte di un complesso commerciale composto da unico fabbricato a 3 livelli con ampia zona scoperta destinata a viabilità e parcheggi. La struttura portante è in cemento armato con murature perimetrali e divisorii interni, sono presenti tutte le rifiniture i vari piani sono collegati da scalinate ed ascensori. La porzione oggetto di stima ha accesso dall'area scoperta comune, internamente è completamente rifinita con pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio, sono presenti tutti gli impianti al moneto funzionanti, non verificati se a norma.

Il posto macchia si trova al piano sottostrada raggiungibile per mezzo di uno scivolo.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: buono.
- 2) collegamenti stradali: buoni.
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona costiera.
- 4) servizi sociali e commerciali: buoni.

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: buona
- 2) Funzionalità generale: buona, la funzionalità distribuita degli spazi è buona a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti al sopralluogo, ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura: buono
- 5) Stato di manutenzione: buona
- 6) Esposizione: buona
- 7) Salubrità: buona
- 8) Panoramica: discreta, essendo inserita nel tessuto urbano non gode di panoramicità interessante.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale è in uso come “attività di parrucchiere” in forza di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 27/03/2023 della durata fino al 26/03/2029 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 07/04/2023 al N. 693 SERIE 3T, per un canone mensile di € 650,00 con scadenza il giorno 3 di ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Albini	22/10/1993	85955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	07/12/1993	12962	9151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Teramo il 24/01/2025
Reg. gen. 1460 - Reg. part. 136
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 65.300,00
Interessi: € 9.700,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio Giovanni De Rosa
Data: 23/01/2025



N° repertorio: 10064
N° raccolta: 6252

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 12/12/2025
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 15653
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'interrogazione al SIT del Comune di Giulianova, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto Fabbricati Fg. 17 P.lla 1051 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 86,30 % in Zona CMP - Comprensorio e/o Comparto Tipo 1; e per il 13,70 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti, il Comune di Giulianova (TE) ha rilasciato copia dei seguenti titoli edilizi che hanno legittimato il complesso in oggetto:

- 1) Concessione Edilizia n. 369 del 02/12/1988 per la costruzione di un centro commerciale polivalente.
- 2) Concessione Edilizia n. 465 del 31/10/1990 Variante alla C.E. n. 369/1988.
- 3) Concessione Edilizia n. 2 del 07/11/1991 - Variante alla C.E. n. 369/1988.
- 4) Concessione Edilizia n. 432 del 27/08/1992 - Variante alla C.E. n. 369/1988.
- 5) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 16/12/1998
- 6) Dichiarazione di Agibilità rilasciata in data 04/03/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si segnala una lieve incongruenza rilevata nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio rilasciato, in particolare l'apertura di una seconda porta interna su parete divisoria del retro negozio.

Comunque l'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di formale richiesta inoltrata dal Consulente all'Amministratore del Condominio ove ubicata l'unità in oggetto, quest'ultimo ha trasmesso la seguente documentazione rigenerante l'unità immobiliare in procedura:

1. Posizione debitoria nei confronti del Condominio
 - debiti imputati alla parte proprietaria: € 3.943,14
 - debiti imputati alla parte conduttrice: € 1.794,34

Si precisa che, nei confronti del condominio, l'obbligazione rimane comunque in capo alla proprietà dell'unità immobiliare, salvo eventuali rapporti interni tra locatore e conduttore.

2. Spese condominiali anno in corso e anno precedente



Alla data odierna il rendiconto consuntivo relativo all'esercizio 2025 non risulta ancora approvato dall'assemblea condominiale. Pertanto si comunicano i dati contabili attualmente disponibili:

- Esercizio 2024 (consuntivo approvato)

- debito parte proprietario: € 225,31

- debito parte conduttore: € 551,21

- Esercizio 2025 (preventivo approvato)

- debito parte proprietario: € 499,72

- debito parte conduttore: € 645,20

3. Eventuali spese per lavori straordinari deliberati

Alla data odierna non risultano deliberati lavori straordinari condominiali con specifica imputazione a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

4. Spesa media annua relativa all'unità immobiliare

Sulla base dei dati contabili disponibili, la spesa condominiale annua riferibile all'unità immobiliare può essere stimata in circa € 1200.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili esegutati, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di N. 2 LOTTI di vendita.

Per i fabbricati è stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, la superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne, delle tamponature esterne e di metà delle tramezzature in comune. Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà, basandosi anche dall'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione di stima del valore dei beni ed in particolare la vendita avviene a corpo e non a misura degli stessi che vengono resi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trovano, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nonché con tutti i diritti e gli oneri di natura condominiale, anche in assenza di regolamentazione, e comprende anche le porzioni di quote di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e ss.mm.ii., nonché in quanto riportato negli atti di provenienza a rogito Notaio Eugenio Giannella Rep. 42076 del 20/06/2008, trascritto a Teramo il 09/07/2008 al n. 7062 di formalità e a rogito Notaio Antonio Albinì, Rep. 85955 del 22/11/1993 trascritto a Teramo il 07/12/1993 al n. 9151 di formalità.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2
Diritti di piena proprietà su locali ad uso ufficio siti nel Comune di Bellante (TE), Via Nazionale n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 844, Sub. 63, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 202.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2	311,00 mq	650,00 €/mq	€ 202.150,00	100,00%	€ 202.150,00
Valore di stima:					€ 202.150,00

Valore di stima: € 202.150,00



Deprezzamenti

Viene proposto un abbattimento di circa il 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 162.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T
Diritti di piena proprietà (1/1) Porzione fabbricato ad uso negozio con posto macchina annesso ed ubicato a Giulianova (TE) – località Giulianova Lido Viale Giuseppe di Vittorio n. 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T	78,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 109.200,00	100,00%	€ 109.200,00
Valore di stima:					€ 109.200,00

Valore di stima: € 109.200,00

Deprezzamenti

Viene proposto un abbattimento di circa il 20% sul valore stimato, in virtù della considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 87.000,00



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

Campoli, li 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2
Diritti di piena proprietà su locali ad uso ufficio siti nel Comune di Bellante (TE), Via Nazionale n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 844, Sub. 63, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'interrogazione al SIT del Comune di Bellante, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto fabbricato Fg. 50 P.lla 844 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 96,4 % in Zona D - Territori della produzione - Sottozona D4 - insediamenti commerciali - direzionali; e per il 3,6 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T
Diritti di piena proprietà (1/1) Porzione fabbricato ad uso negozio con posto macchina annesso ed ubicato a Giulianova (TE) - località Giulianova Lido Viale Giuseppe di Vittorio n. 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'interrogazione al SIT del Comune di Giulianova, nel P.R.G. vigente, il terreno distinto in Catasto Fabbricati Fg. 17 P.lla 1051 (Ente Urbano) su cui sorge il complesso commerciale, ricade per una percentuale del 86,30 % in Zona CMP - Comprensorio e/o Comparto Tipo 1; e per il 13,70 % in Zona VB Viabilità Pubblica.

Prezzo base d'asta: € 87.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Bellante (TE) - Via Nazionale, n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 844, Sub. 63, Categoria A10	Superficie	311,00 mq
Stato conservativo:	La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locali ad uso ufficio siti nel Comune di Bellante (TE), Via Nazionale n. 8.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Viale Giuseppe di Vittorio, n. 20., piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	La proprietà si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà (1/1) Porzione fabbricato ad uso negozio con posto macchina annesso ed ubicato a Giulianova (TE) – località Giulianova Lido Viale Giuseppe di Vittorio n. 20.		
Vendita soggetta a IVA:	Come pe legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

