
TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Francesco Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	5
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	9
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	9
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	10

Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	14

Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T.....	15
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.350,00	19



All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Ing. Di Francesco Paolo, con studio in Via Aeroporto, 14 - 64100 - Teramo (TE), email paolodifrancesco@yahoo.com, PEC paolo.difrancesco@ingte.it, Tel. 0861 415 845 , Fax 0861 415 845 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.758416, 13.947593)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T (Coord. Geografiche: 42.758416, 13.947593)
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.758416, 13.947593)

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Foglio 2, particella 415, sub 11 (ex. sub 4), cat. A/2, p.1, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 383,47

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Foglio 2, particella 415, sub 12 (ex. sub 6), cat. F/1 area urbana di mq 201, p.T.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81,
PIANO 2**

Foglio 2, particella 415, sub 15. cat. F/5, lastrico solare di mq 163.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 1

Il bene confina a ovest con proprietà [REDACTED], a nord altra proprietà degli esecutati e a est con via Amendola

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Il bene confina a ovest e a nord con altra proprietà D'Emilio Orazio e a est con via Amendola

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Il bene confina a ovest con proprietà , a nord altra proprietà degli esecutati e a est con via Amendola

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,80 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	25,35 mq	25,35 mq	0,25	6,34 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				92,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,34 mq		

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	201,00 mq	201,00 mq	0,18	36,18 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				36,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,18 mq		

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	163,00 mq	163,00 mq	0,10	16,30 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				16,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,30 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	415	11		A2	2	5,5	94 mq	383,47 €	1		

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che parte del balcone a nord, in corrispondenza della cucina, è stato chiuso con vetrate.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	2	415	12		F1			201 mq		Terra	

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	415	15		F5			163 mq		2	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Esiste un contratto di comodato ad uso gratuito al _____ della durata di anni 20 (venti) a partire dal 22/11/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate alla Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Giulianova al n. 1153 serie 3 il 22/11/2022

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Parte del cortile è destinata come parcheggio per appartamento non oggetto della presente stima

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Esiste un contratto di comodato ad uso gratuito al sig. partire dal 22/11/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate alla Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Giulianova al n. 1153 serie 3 il 22/11/2022

della durata di anni 20 (venti) a

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

L'appartamento è in buono stato di conservazione. Il vano scale necessita di manutenzione per infiltrazione d'acqua dal lastrico solare

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Cortile antistante il portone di ingresso che conduce all'appartamento al piano primo.

E presente una recinzione in cemento con siepe, un accesso pedonale sul fronte strada e un accesso carrabile da strada laterale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

A causa di infiltrazioni d'acqua al piano sottostante il lastrico solare necessita di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Il vano scale è in comune con altra proprietà

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Il vano scale è in comune con altra proprietà

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Il vano scale è in comune con altra proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

La struttura del fabbricato a cui appartiene l'appartamento è in parte in muratura portante e in parte in cemento armato. La parte in cemento armato è quella in corrispondenza dell'appartamento oggetto di stima. La differente struttura è dovuta ad un intervento di ampliamento effettuato con Concessione Edilizia n. 317/87 del 15/03/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 735/88 del 07/08/1989 pratica n. 170 del 1989 (agibilità n. 110/2014 del 25/11/2014). L'appartamento è situato al piano primo dell'edificio, vi si accede per mezzo di una scalinata interna in comune con altra proprietà. L'appartamento ha esposizione sui lati est, nord e ovest. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana (lastrico solare distinto al subalterno 15).

L'appartamento si compone di una cucina, due camere, un soggiorno un ingresso e un disimpegno. Gli impianti sono funzionanti. Gli infissi esterni sono in legno come pure le porte interne.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Gran parte del cortile è brecciato. E' presente una recinzione in cemento, un accesso carrabile da strada laterale privata e un accesso pedonale da Via Amendola

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

La struttura del fabbricato a cui appartiene l'appartamento è in parte in muratura portante e in parte in cemento armato. La parte in cemento armato è quella in corrispondenza dell'appartamento oggetto di stima. La differente struttura è dovuta ad un intervento di ampliamento effettuato con Concessione Edilizia n. 317/87 del 15/03/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 735/88 del 07/08/1989 pratica n. 170 del 1989 (agibilità n. 110/2014 del 25/11/2014). L'appartamento è situato al piano primo dell'edificio, vi si accede per mezzo di una scalinata interna in comune con altra proprietà. L'appartamento ha esposizione sui lati est, nord e ovest. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana (lastrico solare distinto al subalterno 15).

L'appartamento si compone di una cucina, due camere, un soggiorno un ingresso e un disimpegno. Gli impianti sono funzionanti. Gli infissi esterni sono in legno come pure le porte interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/11/2022

- Scadenza contratto: 21/11/2040

Esiste un contratto di comodato ad uso gratuito al sig. _____ della durata di anni 20 (venti) a partire dal 22/11/2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate alla Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Giulianova al n. 1153 serie 3 il 22/11/2022. Il sig. _____ occupa il bene con la moglie.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIAAMENDOLA, 81, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 1

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, risultano le seguenti pratiche edilizie: ampliamento effettuato con Concessione Edilizia n. 317/87 del 15/03/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 735/88 del 07/08/1989 pratica n. 170 del 1989.

Risulta rilasciata l'agibilità n. 110/2014 del 25/11/2014.

Cila 166/2019 per frazionamento dell'unità immobiliare sita al piano primo del fabbricato residenziale

Gli impianti sono dotati di conformità come da agibilità n. 110/2014

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA AMENDOLA, 81, PIANO 2

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, risultano le seguenti pratiche edilizie: ampliamento effettuato con Concessione Edilizia n. 317/87 del 15/03/1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 735/88 del 07/08/1989 pratica n. 170 del 1989.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio nel fabbricato residenziale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - ViaAmendola, 81, piano 1
Foglio 2, particella 415, sub 11 (ex. sub 4), cat. A/2, p.1, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 383,47
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.000,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T
Foglio 2, particella 415, sub 12 (ex. sub 6), cat. F/1 area urbana di mq 201, p.T.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 12, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.800,00
Non tutta l'area è ad uso dell'appartamento oggetto di stima

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2
Foglio 2, particella 415, sub 15. cat. F/5, lastrico solare di mq 163.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 15, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00
Il lastrico solare non è accessibile e non è dotato di parapetto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	92,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00

Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1					
Bene N° 2 - Area urbana Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T	36,18 mq	80,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2	16,30 mq	200,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 97.800,00

Valore di stima: € 97.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Spese per riparazione infiltrazioni	5000,00	€

Valore finale di stima: € 68.350,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento oggetto di stima è occupato dal sig. _____ registrato nel 2022 avente durata di anni 20

con contratto di comodato gratuito

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 01/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Francesco Paolo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1
Foglio 2, particella 415, sub 11 (ex. sub 4), cat. A/2, p.1, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 383,47
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T
Foglio 2, particella 415, sub 12 (ex. sub 6), cat. F/1 area urbana di mq 201, p.T.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 12, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2
Foglio 2, particella 415, sub 15. cat. F/5, lastrico solare di mq 163.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 15, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B2.b - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente ai sensi del Piano Regolatore Vigente

Prezzo base d'asta: € 68.350,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	92,34 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione. Il vano scale necessita di manutenzione per infiltrazione d'acqua dal lastrico solare		
Descrizione:	Foglio 2, particella 415, sub 11 (ex. sub 4), cat. A/2, p.1, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 383,47		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub. 12, Categoria F1	Superficie	36,18 mq
Stato conservativo:	Cortile antistante il portone di ingresso che conduce all'appartamento al piano primo. E presente una recinzione in cemento con siepe, un accesso pedonale sul fronte strada e un accesso carrabile da strada laterale.		
Descrizione:	Foglio 2, particella 415, sub 12 (ex. sub 6), cat. F/1 area urbana di mq 201, p.T.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Via Amendola, 81, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 415, Sub.	Superficie	16,30 mq

Stato conservativo:	15, Categoria F5
Descrizione:	A causa di infiltrazioni d'acqua al piano sottostante il lastrico solare necessita di manutenzione
Vendita soggetta a IVA:	Foglio 2, particella 415, sub 15. cat. F/5, lastrico solare di mq 163.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
	SI

