

TRIBUNALE DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgontone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale: *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 10

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2a - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), e-mail felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, Fax 085 89 91 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 2 (Coord. Geografiche: 42.75051814-13.95855903)

DESCRIZIONE

Negozio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da n° 3 piani terra, situato in Giulianova Paese, Via Antonio Gramsci n° 2 angolo Piazza della Libertà. L'immobile oggetto di valutazione si compone di un locale al piano terra con soppalco con relativo w.c., la distribuzione avviene tramite scala a chiocciola. L'immobile ha destinazione di negozio. L'ingresso è situato su Via A. Gramsci al civico n. 2.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva è presente la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Guido Grisi del 11 novembre 2024.

Nel certificato sono riportati:

- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Via *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla ditta ***** con sede in ***** Via ***** n. ** codice fiscale ***** , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita, a rog. ***** , in data ***** , rep. ***** racc, ***** , trascritto a ***** in data ***** , ai nn° ***** , da ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** .

Alla ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. Dott. ***** , in data ***** rep. n° ***** trascritto a ***** in data ***** ai nn° ***** da ***** nata a ***** (**) il ***** codice fiscale ***** .

Alla ***** nata a ***** (**) il ***** codice fiscale ***** , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rog. Not. Dott. ***** , in data ***** rep. n. ***** trascritto a ***** il ***** ai nn° ***** da ***** nato a ***** il ***** codice fiscale ***** .

CONFINI

L'immobile confina con Via Antonio Gramsci ad est, Piazza della Libertà ad Ovest, vano scala, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò al piano terra con altezza	13,88 mq	21,12 mq	0,70	14,78 mq	2,28 m	Terra
Negoziò al piano terra con altezza	6,00 mq	10,42 mq	1,00	10,42 mq	4,95 m	Terra
Soppalco praticabile	9,57 mq	14,13 mq	0,50	7,07 mq	2,16 m	Primo
W.c.	2,06 mq	5,45 mq	0,40	2,18 mq	2,22 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				34,45 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	34,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

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 generale 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.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	331	3	2	C1	7	27	41 mq	416,94 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta alla Società ***** con sede in ***** (*****). Via ***** n. **, codice fiscale ***** , per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per effetto di una diversa altezza sottostante il soppalco, ovvero: nella planimetria catastale è riportata l'altezza utile di cm. 240 in realtà l'altezza utile risulta di cm. 228.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

La vendita dell'immobile è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere buono data anche la non recente realizzazione.

Sulle pareti perimetrali si notano delle inflorescenze di umidità.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

Come per legge.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale costituito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, l'ultima destinazione è stata come svolgimento di attività di pratiche automobilistiche, l'immobile, oggetto di valutazione è posizionato ad angolo tra la Via Antonio Gramsci e Piazza della Libertà, a giacitura pressoché quadrata, costituito da un piano terra, in parte sottostante il soppalco ed in parte a tutta altezza, ed un piano soppalco o piano primo con annesso w.c., la distribuzione del piano soppalco è assicurata da una scalinata a chiocciola con elementi prefabbricati in alluminio, il soppalco è protetto da ringhiera con elementi tubolari in alluminio. La costruzione è stata realizzata con struttura in muratura di mattoni, e copertura a volta a crociera. Sulle pareti, a livello di piano terra sono state applicate controparete di cartongesso per mitigare l'umidità di risalita. Alla pavimentazione del piano terra, è stata sovrapposta una pavimentazione in mosaico in pietra nella parte dell'ingresso ed una pavimentazione in laminato finto legno con doghe di cm. 19*120 per l'intero locale. Il piano soppalco è pavimentato con mattonelle in gres 33*33 sia la zona soppalco che il w.c., il rivestimento del bagno è costituito da mattonelle cm. 20*25, la porta d'ingresso del locale è in alluminio e vetro di sicurezza, mentre la porta del w.c. è in legno e la finestra del locale è in alluminio. Il locale igienico è dotato di lavandino e w.c. e l'aspirazione è assicurata meccanicamente, le pareti solo intonacate e tinteggiate. L'intero fabbricato di cui il negozio fa parte, esternamente si presenta in mattoni a faccia vista. Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia, con contatore ubicato all'interno dell'unità e di acqua sanitaria con contatore ubicato sulla facciata del locale. Non vi è riscaldamento.

Esposizione: Est e Nord;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e non soggetto a contratti di locazione/comodato.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 26/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 08/11/2024

Reg. gen. 18499 - Reg. part. 13632

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Giulianova (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in:

- PRG vigente art. 2.2.2 N.T.A. per il 100%: zona A1 CENTRO STORICO;
- PRP vigente per il 100%: zona a conservazione integrale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione dell'intero edificio di cui il locale negozio oggetto di procedura è stato edificato antecedentemente al 1967, e i titoli edilizi reperiti presso l'archivio del Comune di Giulianova risultano essere:

- Concessione Edilizia n° 209/93 rilasciata in data 21/07/1993 p.e. n° 144/93, avente per oggetto "intervento di risanamento conservativo ed opere interne di adeguamento funzionale ed igienico sanitario relativamente al locale terraneo sito in Via Gramsci ang. Piazza della Libertà" a nome di *****;
- Denuncia Inizio Attività prot. 9751 del 06.03.2009 p.e. 106/2009 avente per oggetto "manutenzione straordinaria comportante lo smantellamento e rifacimento manto di copertura, sostituzione canali di gronda e pulizia delle facciate" a nome di ***** E *****;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 34655 del 10.09.2020 P. C116/2020 avente per oggetto "diversa distribuzione spazi interni, demolizione locale w.c. al piano terra, rifacimento nuovo locale w.c. al piano soppalco" a nome di *****.

La Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 34655 del 10.09.2020, secondo le risultanze degli archivi del Comune di Giulianova, risulta essere l'ultimo titolo assentito.

Facendo il confronto con lo stato di fatto (vedasi restituzione grafica del rilievo) sono state rilevate le seguenti difformità: differenza di altezza del piano terra, sottostante il soppalco avente un'altezza di cm. 228 anziché di cm. 240 come dai progetti di cui ai titoli edilizi. La variazione di altezza, la si potrebbe ipotizzare per effetto sia per la sovrapposizione di un ulteriore pavimento (al piano terra) che ad un maggiore spessore della soletta di calpestio del soppalco che misura cm. 21 (nello stato di fatto) anziché cm. 15 come da progetti. Tale difformità potrà essere sanata poiché il Regolamento Edilizio del Comune di Giulianova, prescrive un'altezza minima di

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito.

Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo.

Piano terra: differenza di altezza del piano terra, sottostante il soppalco avente un'altezza di cm. 228 anziché di cm. 240 come dai progetti di cui ai titoli edilizi. La variazione di altezza, la si potrebbe ipotizzare per effetto sia per la sovrapposizione di un ulteriore pavimento (al piano terra) che ad un maggiore spessore della soletta di calpestio del soppalco che misura cm. 21 (nello stato di fatto) anziché cm. 15 come da progetti. Tale difformità potrà essere sanata poiché il Regolamento Edilizio del Comune di Giulianova, prescrive un'altezza minima di cm. 220.

Inoltre, nell'atto di compravendita a rogito notaio Dott. ***** in data *****, rep. ***** racc, ***** trascritto a ***** in data *****, ai n° ***** è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 670250000128558 del 03/05/2018 avente scadenza il 03/05/2028.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Giulianova (TE) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 2
Negozio al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito da n° 3 piani terra, situato in Giulianova Paese, Via Antonio Gramsci n° 2 angolo Piazza della Libertà. L'immobile oggetto di valutazione si compone di un locale al piano terra con soppalco con relativo w.c., la distribuzione avviene tramite scala a chiocciola. L'immobile ha destinazione di negozio. L'ingresso è situato su Via A. Gramsci al civico n. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 331, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.895,00
Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più

probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri per il ripristino e/o per la sanatoria dell'altezza sottostante il soppalco. 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. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per il II° semestre dell'anno 2024 in zona C12:

- per negozi, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi di tra un minimo di € 900,00/mq ed un massimo di € 1750,00/mq;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Giulianova (TE) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 2	34,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 37.895,00	100,00%	€ 37.895,00
Valore di stima:					€ 37.895,00

Valore di stima: € 37.895,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 26.526,50

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 27.0000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprendendovi altresì gli oneri per la sanatoria, ovvero della differenza di altezza del soppalco.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 27/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorgentone Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1_INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3_DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4_ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6_RELAZIONE NOTARILE ED ISPEZIONI SPI