

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 95/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Teramo, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	11
Precisioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	15

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4.....	19
Lotto 2	19
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini	20
Consistenza	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	24

INCARICO

In data 30/06/2025, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email *****, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
(Coord. Geografiche: 42.74944273228159 - 13.96999970655688)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
(Coord. Geografiche: 42.74944273228159 - 13.96999970655688)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
(Coord. Geografiche: 42.74944273228159 - 13.96999970655688)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
(Coord. Geografiche: 42.74944273228159 - 13.96999970655688)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Sant'Arcangelo
(Coord. Geografiche: 42°45'00.5" - 13°53'24.6")

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo (sub. 11), diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su locali fondaco/magazzino al piano terra (subb. 15-18-20-22), diritti di proprietà pari a 5/30 dell'intero su locale fondaco/magazzino al piano terra (sub. 19) e diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero su locale fondaco/magazzino al piano terra (sub. 16), il tutto in comune di Giulianova, Via La Spezia n° 4.

Il fabbricato, posto a circa 200 ml di distanza dal Lungomare Spalato, in area completamente urbanizzata, di non recente edificazione (assente l'impianto ascensore), è adibito a locali commerciali/fondaci al piano terra ed ad appartamenti di civile abitazione ai piani superiori (primo, secondo e terzo).

L'appartamento di civile abitazione al piano terzo (sub. 11) si compone di ingresso/disimpegno, angolo cottura/sala, n° 2 camere (di cui una con servizio igienico), un bagno, oltre ad un terrazzo a livello (lati Nord/Est/Sud), in parte coperto con pergotenda.

I locali magazzino/fondaco al piano terra (subb. 11-15-16-18-19-20-22), accessibili dall'esterna esterna, sono in parte soppalcati. Nel locale di cui al sub. 11 (lato Ovest), sono presenti i quadri elettrici/contatori delle unità immobiliari componenti il fabbricato.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione allegata alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili oggetto di pignoramento fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Titolarietà" ed alla documentazione allegata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 1

Gli immobili sono di piena proprietà della sig.ra ***** , nata in ***** (**), il ***** , codice fiscale *****.

BENE N° 2

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari ad 1/3 dell'intero, della sig.ra ***** , come sopra generalizzata.

BENE N° 3

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari ad 1/4 dell'intero, della sig.ra ***** , come sopra

generalizzata.

BENE N° 4

Gli immobili sono di proprietà, per diritti pari ad 5/30 dell'intero, della sig.ra ***** , come sopra generalizzata.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

BENE N° 1.

Per la storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva in atti.

La piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al sub. 11 è pervenuta alla esecutata dai sigg.ri ***** , nato a ***** , il ***** e ***** , nata a ***** , il ***** , in forza dell'atto di donazione a rog. Not. C. Zaffagnini del 4/12/1986, rep. 126217, trascritto il 10/12/1986, al n° 8588 di formalità.

BENI NN° 2-3-4.

I diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero, degli altri immobili sono pervenute alla esecutata in forza della successione in morte del sig ***** , come sopra generalizzato, apertasi il 13/05/2014, trascritta il 26/05/2015, al n° 4858 di formalità.

Con atto a rog. Not. G. De Rosa, del 16/03/2016, rep. 5159, registrato a Giulianova, il 21/03/2016, al n° 1618, serie 1T, è stato pubblicato il testamento olografo del de cuius (sig. *****), in forza del quale il defunto ha attribuito i propri beni "in parte proporzionale" ai n° 3 figli sigg.ri ***** (nata in ***** , il *****), ***** (nato in ***** , l'*****) e ***** (come sopra generalizzata).

Si precisa che con atto a rog. Not. G. De Rosa, del 16/03/2016, rep. 5160, trascritto il 5/04/2016, al n° 3048 di formalità, la sig.ra ***** ha rinunciato all'azione di riduzione per l'eredità di ***** sugli immobili siti in comune di Giulianova, distinti al C.F., foglio 16, particella 563, sub. 5, 12, 6 e 2 e in comune di in Mosciano Sant'Angelo, distinti al C.F., al foglio 19, particella 257, subb. 1 e 2.

Sono state trascritte, nelle date del 14/01/2019 e del 16/08/2019, ai nn° 656 e 8586 di formalità, la successione integrativa n° 847/9990/18, del 10/12/2018, del sig. ***** , relative ad unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva.

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità del sig. ***** , a favore dei sigg.ri ***** , ***** e ***** (come sopra generalizzati), relativa al terreno in comune di Mosciano Sant'Angelo, distinto al C.T. al foglio 20, particella 254 ed agli immobili in comune di Giulianova distinti al C.F. foglio 16, particella 653, subb. 15, 16, 18, 20, 22 e 19 (oltre a maggiore consistenza).

Si rappresenta che:

- nelle note di trascrizione le successioni sono indicate come "per legge" e non testamentarie;
- nella nota di trascrizione del certificato di denunciata successione trascritto il 26/05/2015, al n° 4858 di formalità, i diritti di comproprietà sugli immobili caduti in successione non sono corretti (a seguito della pubblicazione del testamento del sig. *****);
- nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sono riportate delle incongruenze con le quote di comproprietà di una unità immobiliare.

Al sig. ***** gli immobili sono pervenuti in virtù di:

BENE N° 2 (subb. 15-18-20-22 - piena proprietà):

- atto di divisione, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 14/03/1991, rep. 157485, trascritto il 26/03/1991, al n° 2929 di formalità (condividenti i sigg.ri ***** e ***** , nato a ***** , il *****).

Ai sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati, i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Albini, del 18/12/1963, rep. 2398, trascritto il 30/12/1963, al n° 12257 di formalità (acquisto, in parti uguali, del terreno di cui al C.T. foglio 16, particella 140/b, di mq 612) e atto di divisione, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 9/02/1977, rep. 46054, trascritto il 15/02/1977, al n° 1168 di formalità (condividenti i sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati);

BENE N° 3 (sub. 19 - diritti di proprietà pari a 1/2 dell'intero):

- atto di compravendita, a rog. Not. A. Albini, del 18/12/1963, rep. 2398, trascritto il 30/12/1963, al n° 12257 di formalità, con il quale i sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati, hanno acquistato, in parti uguali, il terreno di cui al C.T. foglio 16, particella 140/b, di mq 612 e atto di divisione, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 14/03/1991, rep. 157485, trascritto il 23/07/1991, al n° 5944 di formalità (condividenti i sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati).

BENE N° 4 (sub. 16 - diritti di comproprietà pari a 3/4 dell'intero):

- diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero (diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero in regime di comunione legale dei beni con la coniuge), atto di vendita, a rog. G.C. Zaffagnini, del 16/07/1991, rep. 160265, trascritto il 23/07/1991, al n° 5944 di formalità, dal sig. ***** come sopra generalizzato;

- diritti di proprietà pari ad 1/2, dell'intero, atto di compravendita, a rog. Not. A. Albini, del 18/12/1963, rep. 2398, trascritto il 30/12/1963, al n° 12257 di formalità, con il quale i sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati, hanno acquistato, in parti uguali, il terreno di cui al C.T. foglio 16, particella 140/b, di mq 612 e successivo atto di divisione, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 9/02/1977, rep. 46054, trascritto il 15/02/1977, al n° 1168 di formalità (condividenti i sigg.ri ***** e ***** , come sopra generalizzati).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

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

- ***** (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

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

- ***** (Proprietà 5/30)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 5/30)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

PER TUTTI I BENI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con Via La Spezia a mezzo distacchi, vano scala condominiale, area esterna condominiale, salvo altri e/o variati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	71,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,87 m	terzo
terrazzo	79,00 mq	82,00 mq	0,2	16,40 mq	0,00 m	terzo
locali C.E./ecc.	22,00 mq	27,00 mq	0,1	2,70 mq	3,96 m	terra
Totale superficie convenzionale:				101,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,10 mq		

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

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

Si omette di riportare l'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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio da cielo a terra riconducibile a uno stesso proprietario saranno ricompresi anche il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione

orizzontale), l'eventuale vano ascensore e gli eventuali cavedi.

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.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaci (subb. 15-18-20-22)	13,00 mq	15,00 mq	0,2	3,00 mq	3,96 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco (sub. 16)	4,00 mq	5,00 mq	0,2	1,00 mq	3,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco (sub. 19)	2,00 mq	3,00 mq	0,2	0,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				0,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,60 mq		

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	563	11	1	A2	2	5 vani	100 mq	542,88 €	3	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta a:

- sig.ra *****, nata in *****, il *****, codice fiscale *****, proprietà per ad 1/2 e nuda proprietà per 1/2;
- sig.ra *****, nata a *****, il *****, codice fiscale *****, usufrutto per 1/2.

La debitrice è titolare della piena proprietà degli immobili e non dei diritti indicati nella visura catastale.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "titolarità".

Il nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare NON corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale. Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

PER TUTTI I BENI

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n°132/98). La consistenza catastale non corrisponde con quella reale/commerciale che verrà successivamente determinata dallo scrivente in funzione dei criteri di seguito esposti.

Per il fabbricato non esiste l'elaborato planimetrico.

L'area di pertinenza del fabbricato, tra coperta e scoperta, ha una superficie catastale di mq 612.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione notarile depositata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alle visure catastali storiche (allegato "documentazione catastale").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	563	15	1	C2	1	6	6 mq	29,13 €	T	
	16	563	18	1	C2	1	2	3 mq	9,71 €	T	
	16	563	20	1	C2	1	2	3 mq	9,71 €	T	
	16	563	22	1	C2	1	2	3 mq	9,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestato a:

- 1) *****, nata in *****, il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 2) *****, nato in *****, il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 3) *****, nata in ***** (EE), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3.

Il nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

Le unità immobiliari di cui ai subb. 15-18 derivano dalla soppressione del sub. 3.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale. Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

PER TUTTI I BENI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	563	16	1	C2	1	4	5 mq	19,42 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestato a:

- 1) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 2) *****, nato in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 3) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3.

La debitrice è titolare dei diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero degli immobili e non dei diritti indicati nella visura catastale.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "titolarità".

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale.

Il nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare NON corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

PER TUTTI I LOTTI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	563	19	1	C2	1	2	3 mq	9,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano:

- 1) *****, nata in ***** (*) il *****, codice fiscale *****, proprietà 5/30;
- 2) *****, nato in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 5/30;
- 3) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 5/30;
- 4) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 3/30;
- 5) *****, nato in ***** (*), il *****, codice fiscale *****, proprietà 3/30;
- 6) *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 3/30;
- 7) *****, nata a ***** (*), il *****, codice fiscale *****, proprietà 3/30;
- 8) DI STANISLAO Stefano, nato a ***** (*), il *****, codice fiscale *****, proprietà 3/30.

Il nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare NON corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'unità immobiliare (per quanto riferito la stessa è nella disponibilità di soggetto estraneo alla procedura).

PER TUTTI I LOTTI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato il 4/09/2025.

Istanza di vendita.

Depositata il 09/06/2025

Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata il 16/05/2025.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Avviso ai creditori iscritti.

Non necessario.

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1521 del 7/05/2025, trascritto il 9/05/2025, al n° 5977 di formalità.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (nota e titolo di trascrizione):

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Giulianova, foglio 16, particella 563, sub. 11.

Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero:

-Catasto Fabbricati del comune di Giulianova, foglio 16, particella 563, subb. 15-18-20-22 e Catasto Terreni del comune di Mosciano Sant'Angelo, foglio 20, particella 254.

Diritti di proprietà pari a 5/30 dell'intero:

-Catasto Fabbricati del comune di Giulianova, foglio 16, particella 563, sub. 19.

Diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero:

-Catasto Fabbricati del comune di Giulianova, foglio 16, particella 563, sub. 16.

Esiste piena corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nella nota e nel titolo del pignoramento.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Per quanto accertabile, risulta trascritto, a carico dell'esecutata, ulteriore pignoramento sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva (n° 6138/2023 di formalità).

Difformità edilizio/urbanistiche.

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito a proprie cure e spese.

Le difformità accertate in occasione dei sopralluoghi effettuati, sono quelle riferibili unicamente agli immobili in procedura (e non alle parti comuni, ecc.).

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento dei fondi che restano a carico dell'aggiudicatario (per il lotto n° 2).

Non sono stati effettuati saggi/indagini ambientali per la verifica della presenza di rifiuti/inquinanti sul terreno e nel sottosuolo, che restano a carico dell'aggiudicatario (per il lotto n° 2).

Contatori acqua/energia elettrica/gas

I contatori dell'energia elettrica a servizio delle unità immobiliari componenti l'intero fabbricato, sono ubicati all'intero del locale al piano terra (sub. 11 – pignorato per la piena proprietà).

Tassazione della vendita degli immobili

La vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione è presumibilmente soggetta a tassa di registro da determinare anche sulla base delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" - "prezzo valore", ove l'acquirente fosse in possesso dei requisiti di legge).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Con atto a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 18/09/1997, rep. 202455, registrato a Giulianova il 26/09/1997, al n° 2076, mod. 1, è stata rettificata la donazione del 4/12/1986, rep. 126217, trascritto il 10/12/1986, al n° 8588 di formalità nel senso che la stessa è stata effettuata ed accettata con riserva espressa da parte dei donanti dell'usufrutto loro vita natural durante.

Il predetto atto, reperito presso l'Archivio Notarile dei distretti di Teramo e Pescara, non è stato trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare (e, pertanto, non è opponibile ai terzi).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Lo stato di conservazione degli immobili è normale per l'appartamento e scarso per i locali al piano terra.
Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata (allegato "documentazione fotografica").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Come per legge.

Per quanto accertabile, il regolamento di condominio non è stato trascritto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

I contatori della rete di distribuzione dell'energia elettrica a servizio delle unità immobiliari componenti il fabbricato, sono ubicati all'intero del fondaco al piano terra di cui al sub. 11 (pignorato per la piena proprietà).
Per quanto accertabile il locale è nella disponibilità anche di soggetti estranei alla presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

CARATTERISTICHE GENERALI

FABBRICATO

Accessibilità: buona; Il fabbricato, di cui sono parti integranti le unità immobiliari pignorate, gode di accesso diretto da Via La Spezia.

Esposizione del fabbricato: su strada pubblica/lotti edificati.

Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito in località "paese" del comune di Giulianova, in area completamente urbanizzata.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a poche centinaia di metri dalla S.S. n° 16 Adriatica, a circa 7/8 km dal casello autostradale della A14 (Mosciano Sant'Angelo) ed a circa 200 ml dal Lungomare Spalato.

Condizioni climatiche: clima mite, tipico della zona costiera della provincia di Teramo.

Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: la zona è servita da diversi esercizi

commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle esigenze quotidiane dei residenti, oltre a presentare una buona possibilità di accesso ai servizi territoriali di più ampia valenza (ospedale, istituti scolastici, ecc...).

Impianto ascensore: non presente.

Tramezzature: in laterizio.

Per quanto è stato possibile accertare visivamente, non è stata riscontrata la presenza di lesioni/fessurazioni delle strutture del fabbricato.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Appartamento

Pavimentazione interna: prevalentemente in parquet e ceramica.

Battiscopa: in legno.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici/angolo cottura).

Infissi esterni: in alluminio non a taglio termico con doppio cristallo ed avvolgibili in pvc.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas (ubicata sul balcone), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. Parte dell'unità immobiliare è climatizzata (motore esterno e split).

Sanitari: di ordinaria qualità.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed all'adeguamento alle vigenti normative di settore.

Efficienza energetica: pur non esistendo alcuna certificazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni, è ipotizzabile che gli immobili ricadano in classe energetica in Classe "F" / "G".

Esposizione: su tre lati (Nord/Sud/Est).

Panoramicità: non di rilievo.

Funzionalità: la distruzione interna dei locali, la presenza di un buon numero di portefinestre/finestre e l'esposizione su più lati, garantiscono buone ventilazione ed illuminazione dei locali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

FONDACI/LOCALI MAGAZZINO AL PIANO TERRA

I locali al piano terra sono dotati di porte di ingresso metalliche e finiti con pavimentazioni di varia natura, rivestimento delle murature con intonaco civile. Parte dei locali è soppalcata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

L'appartamento è nella disponibilità della sig.ra ***** (soggetto estraneo alla procedura esecutiva) mentre, i locali fondaco/magazzino al piano terra, sono utilizzati dai comproprietari degli stessi. In occasione del sopralluogo effettuato non è stato possibile prendere visione del locale fondaco di cui al sub. 19 (per quanto riferito, nella disponibilità di soggetto estraneo alla procedura).

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 01/06/1994

Reg. gen. 5896 - Reg. part. 902

Quota: 1/1

Importo: € 15.493,70

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro il sig. *****
sull'unità immobiliare di cui al C.F. foglio 16, particella 563, subb. 17-21-3.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Teramo il 12/12/2024

Reg. gen. 20716 - Reg. part. 2336

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 22/05/2023

Reg. gen. 8552 - Reg. part. 6138

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto anche su immobili non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Teramo il 09/05/2025

Reg. gen. 7889 - Reg. part. 5977

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili in procedura, atti pregiudizievoli che non possano essere cancellati/ristretti dal G.E. con il decreto di trasferimento.

Generalmente, i costi analitici per la cancellazione/restrizione dei gravami sono pari a:

- ipoteche giudiziali: € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 200,00 minimo (imposta ipotecaria). L'imposta ipotecaria è variabile (con un minimo di € 200,00) e può essere correttamente determinata solo dopo la vendita degli immobili (sul minore tra il valore di iscrizione ipotecaria totale ed il prezzo di aggiudicazione, nella misura dello 0,50% e, tenuto conto, anche, di eventuali restrizioni dei beni annotate);
- pignoramenti immobiliari: € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria).

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico. Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, inferiore a 5.000 mq.
Per quanto accertabile sul geoportale del comune di Giulianova, l'area di pertinenza del fabbricato ricade, per il vigente P.R.G. del comune di Giulianova, in zona B2.d Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente.

L'area è soggetta alle prescrizioni ed ai vincoli di piani sovraordinati a quelli comunali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e, di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di Costruzione n° 12568 del 31/08/1968;
- autorizzazione di abitabilità prat. 26/71 del 29/01/1971;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1220 del 31/05/1993;
- D.I.A. prot. 41406 dell'1/10/2009;
- comunicazione del prot. 19118 del 6/05/2013.

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica (ove necessario).

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna dei fondaci al piano terra, alla realizzazione di soppalchi nei fondaci al piano terra e, per quanto attiene all'appartamento al piano terzo, al frazionamento dello stesso in n° 2 distinte unità immobiliari, a differenti altezza utile e distribuzione interna, alla realizzazione di un servizio igienico all'interno di una delle camere dell'appartamento, all'apertura/chiusura di finestre/portefinestre, alla realizzazione di pergotende, ecc.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Sulla base di quanto comunicato, il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti è dotato di regolamento di condominio (non trascritto).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA LA SPEZIA N° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Sant'Arcangelo

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno di forma irregolare, in parte di natura edificabile, della superficie catastale di mq 5.930, sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Sant'Arcangelo.

Il terreno, incolto, ubicato a poca distanza dal centro storico di Mosciano Sant'Angelo (nei pressi di Viale Crispi), accessibile da Via Sant'Arcangelo (strada asfaltata a doppio senso di marcia), posto ad un'altitudine compresa tra circa 200 ml e 175 ml sul livello del mare, di forma irregolare, presenta vegetazione spontanea ad alcune piante di ulivo (sul confine Sud).

In occasione del sopralluogo effettuato, è stato accertato che, sul confine Est (con i terreni di cui alle particelle 1094, 1043, 1029, è presente uno scarico (presumibilmente delle acque meteoriche di dilavamento) che ha causato l'erosione del terreno.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/3)

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

Per la storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva in atti.

I diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero è pervenuta alla esecuzione in forza della successione in morte del sig. *****, come sopra generalizzato, apertasi il 13/05/2014, trascritta il 26/05/2015, al n° 4858 di formalità.

E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità del sig. ***** a favore dei sigg.ri *****, e ***** (come sopra generalizzati) relativa al terreno in comune di Mosciano Sant'Angelo, distinto al C.T. al foglio 20, particella 254 ed agli immobili in comune di Giulianova distinti al C.F. foglio 16, particella 653, subb. 15, 16, 18, 20, 22 e 19.

Al sig. ***** la proprietà degli immobili era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Albini, del 25/01/1971, rep. 11525, trascritto il 2/02/1971, al n° 1570 di formalità.

CONFINI

Gli immobili confinano, con Via Sant'Arcangelo, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno (particella 254)	5930,00 mq	5930,00 mq	1	5930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5930,00 mq		

Per la determinazione della superficie catastale degli immobili si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	254				Seminativo arborato	2	00 59 30 mq	42,88 €	35,22 €	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestato a:

- 1) *****, nata in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 2) *****, nato in ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3;
- 3) *****, nata in ***** (**), *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3.

Il nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento del terreno che restano a carico dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, in occasione del sopralluogo effettuato, non era coltivato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno presenta vegetazione spontanea ed alcune piante di ulivo (per quanto verificabile visivamente).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertabile, gli immobili non sono coltivati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 3/09/2025, prot. 3821, il terreno oggetto di stima ricade, per il vigente P.R.G., in:

- zona B2 Tessuto residenziale di completamento;
- zona E5 Agricola Normale;
- zona Viabilità.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili in procedura di propone la vendita degli stessi in n° 2 distinti lotti.

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

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4

Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo (sub. 11), diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su locali fondaco/magazzino al piano terra (subb. 15-18-20-22), diritti di proprietà pari a 5/30 dell'intero su locale fondaco/magazzino al piano terra (sub. 19) e diritti di proprietà pari ad 1/4 dell'intero su locale fondaco/magazzino al piano terra (sub. 16), il tutto in comune di Giulianova, Via La Spezia n° 4. Il fabbricato, posto a circa 200 ml di distanza dal Lungomare Spalato, in area completamente urbanizzata, di non recente edificazione (assente l'impianto ascensore), è adibito a locali commerciali/fondaci al piano terra ed ad appartamenti di civile abitazione ai piani superiori (primo, secondo e terzo). L'appartamento di civile abitazione al piano terzo (sub. 11) si compone di ingresso/disimpegno, angolo cottura/sala, n° 2 camere (di cui una con servizio igienico), un bagno, oltre ad un terrazzo a livello (lati Nord/Est/Sud), in parte coperto con pergotenda. I locali magazzino/fondaco al piano terra (subb. 11-15-16-18-19-20-22), accessibili dall'esterna esterna, sono in parte soppalcati. Nel locale di cui al sub. 11 (lato Ovest), sono presenti i quadri elettrici/contatori delle unità immobiliari componenti il fabbricato. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione allegata alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 563, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 126.375,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica (ove necessario), gli eventuali oneri/costi per la bonifica dei terreni dalla

presenza di inquinanti/rifiuti, ecc. e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili:

- è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente dalla quale risulta:

COMPARABILE N° 1:

- con atto a rog. Not. G. De Rosa, del 14/09/2017, rep. 6020, trascritto il 15/09/2017, al n° 7855 di formalità, in Via La Spezia n° 4, un appartamento, ad uso abitazione, al piano primo, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, oltre ad un balcone a livello, il tutto distinto, al C.F. foglio 16, particella 563, sub. 4 (sup. catastale mq 108), al prezzo di € 148.500,00;

- è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:

- con atto a rog. Not. F. Campitelli, del 26/05/2021, rep. 56146, trascritto il 3/06/2021, al n° 6253 di formalità, in Via La Spezia n° 20, appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo con annesso locale soffitta ubicato al piano quarto, il tutto distinto, al C.F. foglio 16, particella 532, sub. 4 (sup. catastale mq 57), al prezzo di € 75.000,00.

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (a solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

L'O.M.I., pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "C/8 semicentrale", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 1.300,00/mq lordo ed un massimo di € 1.950,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 900,00/mq lordo ed un massimo di € 1.350/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del fatto che per parte degli immobili è prevista la vendita per diritti e non per la piena proprietà, reputa che un valore commerciale congruo sia pari a circa € 1.250,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore e che non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 563, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 563, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 563, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 563, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 1.249,88

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 563, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 250,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

• **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 563, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/30)

Valore di stima del bene: € 124,95

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n°1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4	101,10 mq	1.250,00 €/mq	€ 126.375,00	100,00%	€ 126.375,00
Bene N° 2 - Magazzino Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4	3,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 3.750,00	33,33%	€ 1.249,88
Bene N° 3 - Magazzino Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4	1,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 1.000,00	25,00%	€ 250,00
Bene N° 4 - Magazzino Giulianova (TE) - Via La Spezia n° 4	0,60 mq	1.250,00 €/mq	€ 750,00	16,66%	€ 124,95
Valore di stima:					€ 127.999,83

Valore di stima: € 127.999,83

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 89.599,88

VALORE IN PROCEDURA

Il valore in procedura è qualificabile come un “valore di mercato con assunzione” in quanto, il trasferimento della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di “valore di mercato”.

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni (criticità):

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);

- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima “alfabetizzazione digitale”, di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);

- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;

- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;

- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);

- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente/collaborante", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
- il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un "normale" venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;
- la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
- sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, "vincoli psicologici" alla partecipazione alle aste giudiziarie.

Inoltre, il mercato espropriativo è caratterizzato anche dall'assenza di garanzia per vizi occulti, da un'ipotizzabile minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, dal rischio, per l'acquirente, di dover pagare eventuali oneri condominiali insoluti e di dover sostenere oneri e spese per la sanatoria di eventuali difformità edilizio-urbanistiche, dalle ipotizzabili difficoltà di presa in possesso degli immobili da parte dell'acquirente e dai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dal procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di "mercato" e "in procedura" è collegato a una serie di criticità e problematiche (indicativamente sopra riportate) tipiche del "mercato espropriativo" che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all'acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.) rispetto al libero mercato.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad € **90.000,00 in cifra tonda**, tenuto conto di quanto sopra riportato.

LOTTO 2

• Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Sant'Arcangelo

Diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su terreno di forma irregolare, in parte di natura edificabile, della superficie catastale di mq 5.930, sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Sant'Arcangelo. Il terreno, incolto, ubicato a poca distanza dal centro storico di Mosciano Sant'Angelo (nei pressi di Viale Crispi), accessibile da Via Sant'Arcangelo (strada asfaltata a doppio senso di marcia), posto ad un'altitudine compresa tra circa 200 ml e 175 ml sul livello del mare, di forma irregolare, presenta vegetazione spontanea ad alcune piante di ulivo (sul confine Sud). In occasione del sopralluogo effettuato, è stato accertato che, sul confine Est (con i terreni di cui alle particelle 1094, 1043, 1029, è presente uno scarico (presumibilmente delle acque meteoriche di dilavamento) che ha causato l'erosione del terreno. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 254, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 29.647,03

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, la forma, l'esposizione, la panoramicità, il tipo di coltivazione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., gli eventuali oneri/costi per la bonifica dei terreni dalla presenza di inquinanti/rifiuti, il valore venale delle aree edificabili ai fini delle tassazioni comunali, ecc. e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del fatto che per gli immobili è prevista la vendita per diritti e non per la piena proprietà, reputa un valore commerciale medio sia pari a circa € 15,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Mosciano Sant'Angelo (TE) - Contrada Sant'Arcangelo	5930,00 mq	15,00 €/mq	€ 88.950,00	33,33%	€ 29.647,03
Valore di stima:					€ 29.647,03

Valore di stima: € 29.647,03

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 20.752,92

VALORE IN PROCEDURA

Il valore in procedura è qualificabile come un "valore di mercato con assunzione" in quanto, il trasferimento della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di "valore di mercato".

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni (criticità):

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);

- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);

- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;

- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;

- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);

- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia

“consenziente/collaborante”, come avviene nelle normali condizioni di mercato;

- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
- il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un “normale” venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;
- la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
- sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, “vincoli psicologici” alla partecipazione alle aste giudiziarie.

Inoltre, il mercato espropriativo è caratterizzato anche dall'assenza di garanzia per vizi occulti, da un'ipotizzabile minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, dal rischio, per l'acquirente, di dover pagare eventuali oneri condominiali insoluti e di dover sostenere oneri e spese per la sanatoria di eventuali difformità edilizio-urbanistiche, dalle ipotizzabili difficoltà di presa in possesso degli immobili da parte dell'acquirente e dai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dal procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di “mercato” e “in procedura” è collegato a una serie di criticità e problematiche (indicativamente sopra riportate) tipiche del “mercato espropriativo” che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all'acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.) rispetto al libero mercato.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad € **21.000,00 in cifra tonda**, tenuto conto di quanto sopra riportato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 1*
- 2) *Documentazione catastale LOTTO N° 1*
- 3) *Documentazione comunale LOTTO N° 1*
- 4) *Regolamento di condominio LOTTO N° 1*
- 5) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1*
- 6) *Atti di provenienza degli immobili LOTTO N° 1*
- 7) *Atto di rettifica a rog. Not. G.C. Zaffagnini LOTTO N° 1*
- 8) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 2*
- 9) *Documentazione catastale LOTTO N° 2*
- 10) *Certificato di destinazione urbanistica LOTTO N° 2*
- 11) *Documentazione fotografica LOTTO N° 2*
- 12) *Atti di provenienza degli immobili LOTTO N° 2*
- 13) *Relazione notarile ed ispezioni SPI LOTTI NN° 1-2*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio