
TRIBUNALE DI TERAMO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Marco Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 – LOCALE COMMERCIALE ubicato a Giulianova (TE) – Lungomare Spalato angolo Via Sardegna.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Sardegna.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16

Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 218.000,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	19



INCARICO

In data 20/05/2022, la sottoscritta Arch. Di Marco Barbara, con studio in Via J.J. Rousseau, 18 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email barbara_dimarco@hotmail.it, PEC barbara.dimarco@archiworldpec.it, Tel. 329 8169047, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Spalato angolo Via Sardegna
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Spalato angolo Via Sardegna

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - LUNGOMARE SPALATO ANGOLO VIA SARDEGNA

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da due Palazzine denominate "A" e "B" a destinazione residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "A" è costituita da:

- unità commerciale (negozi), retro negozio, due bagni e relativi antibagni;
- struttura esterna costituita da travi e pilastri in legno realizzata come supporto per tenda da sole retraibile;
- ampia area esterna ad uso esclusivo sui lati Est e Sud.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GIULIANOVA (TE) - VIA SARDEGNA

Garage posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale costituito da due Palazzine denominate "A" e "B". La presente porzione immobiliare è parte della Palazzina "A".

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) – Lungomare Spalato angolo Via Sardegna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato in data 04/09/2021 e depositato in data 13/10/2021.
- Istanza di Vendita depositata in data 19/10/2021.
- Certificazione notarile depositata in data 26/11/2021.
- Relazione notarile integrativa depositata in data 18/02/2022.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 26/11/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità commerciale identificata al Catasto Fabbricati di Teramo al Foglio 16 Particella 1384 Sub. 20 confina catastalmente:

- a Nord con B.C.N.C.;
- ad Est con Via Lungomare Spalato,
- a Sud con Via Sardegna,
- ad Ovest con porzione immobiliare Sub. 19 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	68,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	3,75 m	Terra
Corte esclusiva	230,00 mq	230,00 mq	0,18	42,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il Sub. 20 risulta tale dalla data di Costituzione del 28/05/2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1384	20	1	C1	5	62 mq	109 mq	1572,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per la realizzazione di una struttura costituita da travi e pilastri in legno realizzata come supporto per una tenda da sole retraibile regolarmente autorizzata non riportata in planimetria, il tutto riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale in atti e l'elaborato grafico "Allegato C".

STATO CONSERVATIVO

Il Fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è buono. I locali dell'unità commerciale nello stato di fatto in cui si trovano possono essere utilizzati con pochi interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Strutture di fondazione: in C.A..
- Strutture portanti verticali: in C.A..
- Solai di piano: in latero-cemento.
- Struttura di copertura: a falde.
- Divisori interni: in laterizio.
- Pareti esterne in laterizio e finitura intonacata con tinteggiatura.
- Spazi Comuni: area pertinenziale comune di accesso alle palazzine con pavimentazione in ceramica e scivolo per accesso ai garage posti al piano seminterrato in battuto di cemento.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Locale commerciale posto al piano Terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Altezza interna utile: 3,75 ml.
- Pavimentazione interna: ceramica.
- Pareti interne: tinteggiatura.
- Infissi esterni: vetrate e porte d'ingresso in alluminio e vetro.
- Infissi interni: porte in legno tamburato.
- Rivestimento bagno: in ceramica e sanitari in vetrochina.
- Pavimentazione area esterna: ceramica.
- Impianto elettrico, idrico-sanitario: presente, installato nel 2018 con dichiarazione di conformità dell'impianto, da revisionare.
- Impianto termico: presente, installato nel 2018 con dichiarazione di conformità dell'impianto, da revisionare.
- Pertinenza: ampia area ad uso esclusivo.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottime, prima fila mare.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Ottima.
- Prossimità al verde: Ottima.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono.
- Tipologia: Complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buono, non necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Grado delle rifiniture: Buone.
- Piano: Terra.
- Affaccio: Ottimo.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

La società **** Omissis **** era divenuta proprietaria dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 112631 Notaio Albini Antonio del 16/06/2003 dalla società **** Omissis ****.

La società **** Omissis **** era divenuta proprietaria dei diritti di 1/1 di piena proprietà per aver realizzato il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente lotto, su terreno pervenutogli in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 101222 Notaio Albini Antonio del 13/01/2000 dalla Società **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000 al 16/06/2003	**** Omissis **** proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	13/01/2000	101222	
Dal 16/06/2003 al 28/08/2022	**** Omissis **** proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	16/06/2003	112631	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Giulianova il 18/06/2003
Reg. gen. 9653 - Reg. part. 1568
Importo: € 590.000,00
A favore di: **** Omissis ****,
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****,
**** Omissis ****.
Capitale: € 295.000,00
Percentuale interessi: 3,831 %
Rogante: Albini Antonio
Data: 16/06/2003
N° repertorio: 112632
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Giulianova il 23/12/2010
Reg. gen. 21080 - Reg. part. 5570
Importo: € 162.000,00
A favore di: **** Omissis ****.
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.
Capitale: € 81.000,00
Percentuale interessi: 3,57 %
Rogante: Campitelli Franco

Data: 22/12/2010
N° repertorio: 36594/11392



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/11/2021
Reg. gen. 17269 - Reg. part. 12858
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 25/01/2022
Reg. gen. 1090 - Reg. part. 882
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto modificato delle condizioni del contratto di mutuo**
Iscritto a Giulianova il 02/05/2013
Reg. gen. 5887 - Reg. part. 778
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****,
**** Omissis ****.
- **Atto modificativo delle condizioni del contratto di mutuo**
Iscritto a Giulianova il 02/05/2013
Reg. gen. 5888 - Reg. part. 779
A favore di: **** Omissis ****.
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Giuliano (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 100% in zona CMP2 - Comparto di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A;
- 100% in zona 132C2 - Comparto a progettazione unitaria di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A;
- 100% in zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente Art. 2.3.3 N.T.A;
- 100% in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario P.R.P;
- 100% in zona B.2 - Insediamenti recenti consolidati Art.18 P.T.C.P.
- 100% in zona F - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti Art. 142 lettera c - D. Lgs. 42 del 22/01/2004

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportati nell'Allegato E - Documentazione

Urbanistica”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Giulianova, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Concessione edilizia n.96/2000 Prot. n.28742 del 05.04.2000 ;
- Concessione edilizia n. 69/ 2002 Prot. n.11828 del 23.05.2002;
- Variante n.117/02 Prot. n.16359 del 21.06.2002;
- DIA 215/04 Prot. n.22346 del 06.07.2004;
- DIA 125/05 Prot. n. 11007 del 11.03.2005 e Integrazione Prot. n. 15064 del 12-04-2005;
- CILA n.104/2018 Prot. n. 18633 del 15.05.2018
- Agibilità n.37 Prot. n.1113 del 18.06.2002;
- Agibilità n.61 Prot. n.20302 del 25.05.2018.

Sulla base degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni forniti dall'ente a seguito di accesso agli atti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come comunicato dall'Esecutato il Sig. **** Omissis **** che esibisce estratto conto, le spese condominiali (Tot Gestione) per l'Esercizio dal 01/08/2021-31/07/2022 (vedasi "Allegato H - Documentazione condominiale") sono:

- I Rata = circa € 195,44;
 - II Rata = circa € 195,26;
 - non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.
- Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) – Lungomare Spalato angolo Via Sardegna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato in data 04/09/2021 e depositato in data 13/10/2021.
- Istanza di Vendita depositata in data 19/10/2021.
- Certificazione notarile depositata in data 26/11/2021.
- Relazione notarile integrativa depositata in data 18/02/2022.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 26/11/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di Teramo al Foglio 16 Particella 1384 Sub. 24 confina catastalmente:

- a Nord con altra porzione immobiliare Sub.25 di altra ditta.
- ad Est con BCNC (area di manovra),
- a Sud e ad Ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il Sub. 24 risulta tale dalla data di Costituzione del 28/05/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1384	24	1	C6	1	21 mq	25 mq	67,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto sono stati realizzati divisori sui lati Nord ed Est che in planimetria non sono indicati.

Pertanto allo stato attuale la porzione immobiliare è un garage a tutti gli effetti e non un posto auto come indicato in planimetria, il tutto riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale in atti e l'elaborato grafico "Allegato C".

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso residenziale si presenta in buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è buono.

La condizioni della porzione immobiliare sono sufficienti; sono presenti delle infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità sulla pavimentazione e sulla parte bassa dei muri.

Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile può essere utilizzato con pochi interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Strutture di fondazione: in C.A..
- Strutture portanti verticali: in C.A..
- Solai di piano: in latero-cemento.
- Struttura di copertura: a falde.
- Divisori interni: in laterizio.
- Pareti esterne in laterizio e finitura intonacata con tinteggiatura.
- Spazi Comuni: area pertinenziale comune per l'accesso alle due Palazzine con pavimentazione in ceramica e scivolo per accedere ai garage al piano seminterrato in battuto di cemento.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- Tipologia: Garage posto al piano Seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Altezza interna utile: 2,40 ml.
- Pavimentazione interna: battuto di cemento.
- Pareti interne: tinteggiatura.
- Infissi esterni: serranda in alluminio.
- Pavimentazione area esterna: battuto di cemento.
- Impianto elettrico: presente, apparentemente funzionante, da revisionare.
- Pertinenza: rampa di accesso ai garage e area di manovra.

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni

proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottime, prima fila mare.
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Ottima.
- Prossimità al verde: Ottima.
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità sono raggiungibili nel raggio di 0,1-1 km.

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Buone.
- Tipologia: Complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale.
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Buone.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard

Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Sufficiente necessita di interventi di manutenzione.
- Grado delle rifiniture: Sufficienti.
- Piano: Seminterrato.
- Affaccio: Ottimo.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore il Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Sig. **** Omissis **** era divenuto proprietario dei diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 6407 Notaio Angeloni Franco del 30/11/2005 dalla società **** Omissis ****.

La società **** Omissis **** era divenuta proprietaria dei diritti di 1/1 di piena proprietà per aver realizzato il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente lotto, su terreno pervenutogli in virtù di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 101222 Notaio Albini Antonio del 13/01/2000 dalla Società **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000 al 30/11/2005	**** Omissis **** proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	13/01/2000	101222	
Dal 30/11/2005 al 28/08/2022	**** Omissis **** proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Albini Antonio	30/11/2005	6407	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Giulianova il 23/12/2010
Reg. gen. 21080 - Reg. part. 5570
Importo: € 162.000,00
A favore di: **** Omissis ****.
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.
Capitale: € 81.000,00
Percentuale interessi: 3,57 %
Rogante: Campitelli Franco
Data: 22/12/2010
N° repertorio: 36594/11392
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 06/06/2018
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 1001
Importo: € 15.000,00
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****
Capitale: € 8.128,56
Spese: € 720,50
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 19/01/2018
N° repertorio: 563/2018



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 09/11/2021
Reg. gen. 17269 - Reg. part. 12858
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.



Annotazioni a iscrizioni

- **Atto modificativo delle condizioni di mutuo**
Iscritto a Giulianova il 02/05/2013
Reg. gen. 5888 - Reg. part. 779
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****,
**** Omissis ****.



NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Giuliano (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

- 100% in zona CMP2 - Comparto di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A;
- 100% in zona 132C2 - Comparto a progettazione unitaria di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A;
- 100% in zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente Art. 2.3.3 N.T.A;
- 100% in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario P.R.P;
- 100% in zona B.2 - Insediamenti recenti consolidati Art.18 P.T.C.P.
- 100% in zona F - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti Art. 142 lettera c - D. Lgs. 42 del 22/01/2004

I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportanti nell'Allegato E - Documentazione Urbanistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici e l'archivio del Comune di Giulianova, la costruzione dell'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalle autorità competenti del predetto comune:

- Concessione edilizia n.96/2000 Prot. n.28742 del 05.04.2000 ;
- Concessione edilizia n. 69/ 2002 Prot. n.11828 del 23.05.2002;
- Variante n.117/02 Prot. n.16359 del 21.06.2002;
- Agibilità n.37 Prot. n.1113 del 18.06.2002.

Sulla base degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni forniti dall'ente a seguito di accesso agli atti, in riferimento alla porzione immobiliare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di divisori sul lato Nord ed Est.

Pertanto allo stato attuale la porzione immobiliare si presenta come un garage a tutti gli effetti e non come un posto auto così come indicato nel progetto autorizzato.

L'eventuale aggiudicatario avrà 120 giorni di tempo dall'emissione del decreto di trasferimento per presentare a propria cura e spese pratiche edilizia in sanatoria per le opere ove sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come comunicato dall'Esecutato il Sig. **** Omissis **** che esibisce estratto conto, le spese condominiali (Tot Gestione) per l'Esercizio 01/08/2021-31/07/2022 (vedasi "Allegato H - Documentazione condominiale") sono:

- I Rata = circa € 63,59;
- II Rata = circa € 63,59;
- non è stata fornita informazione circa la presenza di spese straordinarie deliberate.

Salvo diversa quantificazione in sede di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici, i diritti di proprietà pignorati e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 – Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) – Lungomare Spalato angolo Via Sardegna
Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale costituito da due Palazzine denominate "A" e "B". L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "A" è costituita da: - unità commerciale con due bagni e antibagni; - Struttura esterno costituita da travi e pilastri in legno con copertura in parte tenda retraibile e in parte tavolato; - ampia area esterna ad uso esclusivo sui lati Est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Giulianova (TE) - Via Sardegna	121,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 229.900,00	100,00%	€ 229.900,00

Valore di stima:	€ 229.900,00
------------------	--------------

Valore di stima del bene: € 229.900,00
 Deprezzamento del 5,00 %
Valore finale di stima: € 218.000,00 in c.t.



Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 218.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 5% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.



LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Giulianova (TE) – Lungomare Spalato angolo Via Sardegna
 Garage posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale costituito da due Palazzine denominate "A" e "B". Tale porzione immobiliare fa parte della Palazzina "A".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Giulianova (TE) - Via Sardegna	23,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 25.300,00	100,00%	€ 25.300,00
				Valore di stima:	€ 25.300,00



Valore di stima del bene: € 25.300,00
 Deprezzamento del 10,00 %
Valore finale di stima: € 23.000,00 in c.t.

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 23.000,00 in c.t. considerando un deprezzamento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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.



Sant'Egidio alla Vibrata, li 03/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Di Marco Barbara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Giulianova (TE) - Lungomare Spalato angolo Via Sardegna

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da due Palazzine denominate "A" e "B" a destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "A" è costituita da: - unità commerciale con due bagni e antibagni; - Struttura esterno costituita da travi e pilastri in legno come supporto per l'istallazione di una tenda retraibile; - ampia area esterna ad uso esclusivo sui lati Est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Giuliano (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: - 100% in zona CMP2 - Comparto di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A; - 100% in zona 132C2 - Comparto a progettazione unitaria di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A; - 100% in zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente Art. 2.3.3 N.T.A; - 100% in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario P.R.P; - 100% in zona B.2 - Insedimenti recenti consolidati Art.18 P.T.C.P. - 100% in zona F - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti Art. 142 lettera c - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportanti nell'"Allegato E - Documentazione Urbanistica".

Prezzo base d'asta: € 218.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Giulianova (TE) - Via Sardegna

Garage posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale costituito da due Palazzine denominate "A" e "B". Tale porzione immobiliare fa parte della Palazzina "A". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giulianova (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune di Giuliano (TE), si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: - 100% in zona CMP2 - Comparto di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A; - 100% in zona 132C2 - Comparto a progettazione unitaria di tipo 2 Art. 3.3.1 N.T.A; - 100% in zona B2.c - Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente Art. 2.3.3 N.T.A; - 100% in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario P.R.P; - 100% in zona B.2 - Insedimenti recenti consolidati Art.18 P.T.C.P. - 100% in zona F - Fascia di rispetto di fiumi e torrenti Art. 142 lettera c - D. Lgs. 42 del 22/01/2004 I parametri Urbanistici nonché i contenuti degli Art. sono riportanti nell'"Allegato E - Documentazione Urbanistica".

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.000,00



Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Lungomare Spalato angolo Via Sardegna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	121,00 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è buono. I locali dell'unità commerciale nello stato di fatto in cui si trovano possono essere utilizzati con piccoli interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare costituito da due Palazzine denominate "A" e "B" a destinazione residenziale e commerciale. L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "A" è costituita da: - unità commerciale con due bagni e antibagni; - Struttura esterno costituita da travi e pilastri in legno con copertura in parte tenda retraibile e in parte tavolato; - ampia area esterna ad uso esclusivo sui lati Est e Sud.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Giulianova (TE) - Lungomare Spalato angolo Via Sardegna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1384, Sub. 24, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive ed il suo stato conservativo è buono. La condizioni della porzione immobiliare sono sufficienti; sono presenti delle infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità sulla pavimentazione e sulla parte bassa dei muri. Nello stato di fatto in cui si trova l'immobile può essere utilizzato con pochi interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni inserito in un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale costituito da due Palazzine denominate "A" e "B". Tale porzione immobiliare fa parte della Palazzina "A".		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore il Sig. **** Omissis ****.		



ALLEGATI

LOTTO 1

Allegato A - Inquadramento territoriale
Allegato B - Documentazione catastale
Allegato C - Elaborati grafici
Allegato D - Documentazione comunale
Allegato E - Documentazione urbanistica
Allegato F - Provenienza
Allegato G - Contratto di locazione
Allegato H - Ispezioni ipotecarie
Allegato I - Documentazione condominiale
Documentazione fotografica



LOTTO 2

Allegato A - Inquadramento territoriale
Allegato B - Documentazione catastale
Allegato C - Elaborati grafici
Allegato D - Documentazione comunale
Allegato E - Documentazione urbanistica
Allegato F - Provenienza
Allegato G - Ispezioni ipotecarie
Allegato H - Documentazione condominiale
Documentazione fotografica

