TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 111/2025 R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Davide Mannelli

promossa da:

> [redacted]

n. a [redacted] *(*[redacted]*) il* [redacted]

C.F. [redacted]

contro

> [redacted]

n. a [redacted] *(*[redacted]*) il* [redacted]

C.F. [redacted]

Fallimenti e ASTE

INCARICO

Con provvedimento del 06.08.2025 il sottoscritto Geometra Davide Mannelli, con studio in Via Nazionale Nord, n. 60 - 64025 - Pineto (TE), email: mannelli.coopmuse@gmail.com, PEC: davide.mannelli@geopec.it, Tel. 335-5603808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSE

La procedura 111/2025 R.G.E. veniva promossa dal Signor [redacted] contro il Signor [redacted] con istanza di vendita per i diritti della piena proprietà su tre unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95 e 97, unità immobiliari poste rispettivamente ai piani piano terra/rialzato, piano quarto sottotetto ed al piano primo sottostrada.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, sulla scorta della documentazione tecnica che era stata acquisita dallo scrivente, sono stati dallo stesso eseguiti i seguenti accessi:

1) in data 10 novembre 2025 è stato eseguito un primo sopralluogo nel quale il debitore non ha consentito l'accesso all'appartamento del piano terra/rialzato e ad uno dei fondaci ubicati al piano primo sottostrada; dal debitore esecutato fu concesso l'ingresso all'unità immobiliare del piano sottotetto ma immediatamente dopo ha richiesto di interrompere le attività sospendendo l'accesso in corso e chiedendo l'allontanamento dalla proprietà;

2) in data 03.02.2026, in forza dell'ottenuta autorizzazione del G.E. alla richiesta di ausilio da parte della Forza Pubblica veniva eseguito nuovo accesso presso gli immobili pignorati e di comune accordo con l'esecutato e con il Comandante della Stazione dei Carabinieri di Alba Adriatica si disponeva di rinviare il sopralluogo alla data del 23.02.2026 ad ore 10,00;

3) in data 23.02.2026 si è proceduto al definitivo accesso presso gli immobili pignorati alla presenza del Luogotenente Balducci Comandante della locale stazione dei Carabinieri, del Sig. [redacted] quale fabbro autorizzato all'eventuale apertura degli accessi ed al cambio di serrature, al Geometra [redacted] quale coadiutore dell'esperto stimatore.

Si è quindi potuta effettuare una accurata visita dei beni pignorati, riscontrandone caratteristiche, superfici, destinazioni d'uso e stato di manutenzione.

Ha inoltre avuto accesso alle pratiche urbanistiche del Comune di Alba Adriatica inerenti l'immobile, potendo verificare i titoli abilitativi del fabbricato di cui le u.i.u. sono parte e gli allegati grafici agli stessi, avendone preventivamente perfezionato regolare richiesta di accesso agli atti.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dal soggetto esecutato, sono dunque risultati essere così costituiti:

- **Bene N° 1** - appartamento di civile abitazione posto al piano terra/rialzato con annesso locale fondaco al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97.
- **Bene N° 2** – appartamento di civile abitazione posto al piano quarto/sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97.
- **Bene N° 3 –** locale ad uso di fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97.

Per le precipue caratteristiche dei beni, avendo eseguito attenta analisi dei luoghi, analizzate le risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **2 LOTTI.**

Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sui beni pignorati nei due lotti descritti al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTI

Vista la conformazione dei beni pignorati, considerata la loro consistenza, la loro autonoma fruibilità e le caratteristiche generali, si propone la loro vendita nei descritti due lotti:

LOTTO UNO

Diritti pari all'intero della piena proprietà su:

- appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato con annesso fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

L'unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un ingresso-disimpegno, balconcino in angolo di sud-est. La superficie commerciale lorda di mq 67,45 ca. oltre al predetto portico della superficie

di mq 2,00 ca. Il fondaco annesso posto al piano primo sottostrada ha una superficie commerciale lorda di mq 7,78 ca.
L'unità immobiliare urbana formante il lotto è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 1, Cat. A/2 di classe 2^, consistenza vani 4,0, Rendita € 392,51, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano T.

LOTTO DUE

Diritti pari all'intero della piena proprietà su:
1 - appartamento di civile abitazione al piano quarto sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.
L'unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un locale ripostiglio per una superficie commerciale lorda di mq 72,40 ca. oltre a balconi a due lati della superficie di mq 13,79 ca. e ripostigli per mq 20,05 ca.
L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 8, Cat. A/2 di classe 1^, consistenza vani 5,0, Rendita € 413,17, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano 4.
2 – locale ad uso di fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.
Il fondaco si sviluppa in unico ambiente per una superficie commerciale lorda di mq 9,45 ca.
L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 12, Cat. C/2 di classe 2^, consistenza mq 7, Rendita € 21,33, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano S1.

DESCRIZIONE

LOTTO UNO

- **Bene N° 1** - appartamento di civile abitazione posto al piano terra/rialzato con annesso locale fondaco al piano primo sottostrada, facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97, al NCEU Foglio 4, particella 626, sub. 1.

LOTTO DUE

- **Bene N° 2** – appartamento di civile abitazione posto al piano quarto/sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97 al NCEU Foglio 4, particella 626, sub. 8.
- **Bene N° 3 –** locale ad uso di fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97 al NCEU Foglio 4, particella 626, sub. 12.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile redatto dal Notaio Dottor Alfonso Mancini di Bellante (Te) datato 29 luglio 2025 attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, depositato in atti, risulta completa.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, individuati in descrizione e formanti i DUE LOTTI IN VENDITA, appartengono al seguente soggetto:

- [redacted]
  nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] – **C.F.** [redacted]
  per i diritti pari all'intera piena proprietà

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:
- diritti pari all'intera piena proprietà in testa a [redacted]

CONFINI

Lotto Uno

Bene 1 - L'appartamento confina in giro con vano scala comune, area esterna comune, proprietà [redacted], e a mezzo distacchi con Via Cesare Battisti, proprietà comuni edifici p.lla 841, particella 712, il tutto salvo altri e/o variati.
Il fondaco confina in giro con corridoi e passaggi comuni, terrapieno, il tutto salvo altri e/o variati.

Lotto Due

Bene 2 - L'appartamento confina in giro con vano scala comune e a mezzo distacchi con Via Cesare Battisti, proprietà comuni edifici p.lle 841 e 162, particella 712 il tutto salvo altri e/o variati.

Bene 3 - Il fondaco confina in giro con corridoi e passaggi comuni, terrapieno, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto Uno:

Bene 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P. T./rialzato	53,37 mq	67,45 mq	1,00	67,45 mq	3,05 m	Terra-rialzato
Balconi a livello	2,00 mq	2,00 mq	0,33	0,66 mq	---	Terra-rialzato
Fondaco P. S1	5,59 mq	7,78 mq	0,50	3,89 mq	2,35 m	1° sottostrada
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				**72,00 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

Lotto Due:

Bene 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P. 4	57,43 mq	72,40 mq	1,00	72,40 mq	Varia	P. 4° sottotetto
Balconi a livello	13,79 mq	13,79 mq	0,33	4,55 mq	---	P. 4° sottotetto
Ripostigli P. 4	17,53 mq	20,05 mq	0,40	8,02 mq	Varia	P. 4° sottotetto
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				**84,97 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

Bene 3:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	6,17 mq	9,45 mq	1,00	9,45 mq	2,35 m	P. S1
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				**9,45 mq**		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare costituente il **lotto uno** in vendita ha la seguente cronistoria catastale:

Bene n. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17.06.1986 al 01.01.1992	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/5 Usufrutto per 1/5	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani, Rendita £ 816
Dal 01.01.1992 al 07.02.2020	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/5 Usufrutto per 1/5	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani, Rendita € 392,51
Dal 17.02.2020 al 04.12.2021	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/12 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/12	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani, Rendita € 392,51
Dal 04.12.2021 all'attualità	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani, Rendita € 392,51

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

Le unità immobiliari costituenti il **lotto due** in vendita hanno le seguenti cronistorie catastali:

Bene n. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04.04.1986 al 17.02.2020	- [redacted]	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica**

	n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. A [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/5 Usufrutto per 1/5	Fg. 4, Part. 626 sub 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani, Rendita € 296,96
Dal 17.02.2020 al 17.06.2021	- [redacted] n. a T [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 2/5 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 2/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/15	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 vani, Rendita € 296,96
Dal 17.06.2021 al 04.12.2021	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 2/5 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 2/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/15	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,0 vani, Rendita € 413,17
Dal 04.12.2021 all'attualità	- [redacted] n. a T [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,0 vani, Rendita € 413,17

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

Bene n. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17.06.1986 al 18.08.1995	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. A [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/5 Usufrutto per 1/5	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani, Rendita £ 1020
Dal 18.08.1995 al 17.02.2020	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5 - [redacted] n. A [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/5	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7,0 mq, Rendita € 21,33

	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/5 Usufrutto per 1/5	
Dal 17.02.2020 al 04.12.2021	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] n. [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/12 - [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 3/12	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7,0 mq, Rendita € 21,33
Dal 04.12.2021 all'attualità	- [redacted] n. a [redacted] (Te) il [redacted] Proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati di Alba Adriatica** Fg. 4, Part. 626 sub 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 vani, Rendita € 392,51

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Uno

Bene n. 1

Catasto fabbricati (CF) di Alba Adriatica											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	626	1	-	A/2	2	4,0 vani	74 mq	€ 392,51	T	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde perfettamente con la scheda planimetrica agli atti del Catasto per quel che attiene la larghezza del vano di ingresso-disimpegno.

Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita in questo lotto corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Lotto Due

Beni n. 2 e n. 3

Catasto fabbricati (CF) di Alba Adriatica		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	626	8	-	A/2	1	5,0 vani	77 mq	€ 413,17	4	
	4	626	12	-	C/2	2	7,0 mq	7,0 mq	€ 21,33	S1	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde perfettamente con la scheda planimetrica agli atti del Catasto per quel che attiene il bene n. 2 per la mancata individuazione dei ripostigli sottofalda con accesso dal balcone sud.

Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita in questo lotto corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti di tutti i procedimenti ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che gli immobili ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati sono parte di un più ampio edificio a carattere residenziale non costituito in condominio. Esistono quindi zone comuni a più o a tutte tutte le unità immobiliari, quali l'area esterna, androne di ingresso, vani scala e corridoi comuni, rampa e spazi di camminamento interni ed esterni. Non risulta redatto elaborato planimetrico catastale per la definizione degli spazi comuni e dei beni comuni non censibili dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Uno – bene n. 1

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in procedura sono parte è stato edificato nell'anno 1962, sopraelevato nell'anno 1966, e successivamente non risulta essere stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione.

Si sviluppa su quattro distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno sottostrada.

L'immobile è sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97, in pieno centro cittadino ed a circa 500 metri in linea d'aria dall'arenile del Mare Adriatico.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante e facciate esterne per la gran parte tinteggiate e con porzioni di mattoncini faccia vista di rivestimento.

L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta completamente recintata con murature e sovrastanti recinzioni in ferro lavorato.

L'immobile d'interesse oggetto di pignoramento risulta dislocato al piano terra-rialzato per quanto attiene all'appartamento ed al piano primo sottostrada per quento riguarda l'annesso fondaco.

L'ingresso all'appartamento avviene sia dalla scala condominiale sia dalla corte esterna del fabbricato attraverso una piccola scala.

L'unità immobiliare è costituita da una sala-soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, un ingresso-disimpegno con balconcino in angolo di nord-est.

Il locale fondaco è invece posto al piano sottostrada ed ha accesso da vano scala, corridoi e spazi comuni.

L'appartamento ha pavimentazioni in marmettoni ed in ceramica di medio formato, di bassa qualità ed in pessimo stato conservativo. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche di piccolo formato di vecchia foggia e qualità scadente.

Nel servizio igienico risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltata con rubinetterie del tipo a manopole di vecchia installazione e scarsa qualità. E' presente vasca da bagno in ghisa smaltata.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno, sono dotati di vetri semidoppi con cassonetti e serrandine avvolgibili in pvc, il tutto in pessimo stato manutentivo.

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, risultano di modesta fattura ed in mediocre stato manutentivo.

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, non sembra rispondere alle attuali norme CEI vigenti essendo stato realizzato in rispondenza delle norme tecniche del vetusto anno di costruzione e mai implementato o adeguato.

L’impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.
L'impianto termico è a corpi radianti in ghisa del tipo a colonna. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata in balcone.
I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in semilavabile che versano in pessimo stato con evidenti segni di umidità e scrostamenti.
Al momento del sopralluogo si è accertato che nell’appartamento erano in corso lavori di ordinaria manutenzione non completati.
L’altezza interna dell’appartamento è pari a mt. 3,05.
E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.
I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in ringhiere metalliche di ferro lavorato.
Nel suo suo complesso l’appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture mai rinnovate e risalenti alla prima parte degli anni ‘60.
Il locale fondaco posto al piano interrato risulta pavimentato in massetto cementizio, è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice del tipo “volante” esterno di certo non a norma, è intonacato al rustico solo sulle pareti. L’accesso è garantito da porta in legno. E’ presente apertura di finestra di piccole dimensione sulla parte esterna del fondaco. Il locale si presenta in pessimo stato manutentivo.
Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo esiste conformità tra la situazione di fatto sia dell’appartamento che del fondaco con le risultanze della scheda planimetrica catastale tranne che un modesto restringimento dell’ingresso-disimpegno, mentre non è stato possibile verificare la conformità con gli elaborati grafici del titolo autorizzativo edilizio poiché risulta smarrito come attestato dagli uffici comunali di Alba Adriatica.

Lotto Due – bene n. 2

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in procedura sono parte è stato edificato nell’anno 1962, sopraelevato nell’anno 1966, e successivamente non risulta essere stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione.
Si sviluppa su quattro distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno sottostrada.
L’immobile è sito in Comune di Alba Adriatica (Te), Via Cesare Battisti nn. 95-97, in pieno centro cittadino ed a circa 500 metri in linea d’aria dall’arenile del Mare Adriatico.
La struttura portante dell’edificio è in muratura portante e facciate esterne per la gran parte tinteggiate e con porzioni di mattoncini faccia vista di rivestimento.

L’area sulla quale insiste il fabbricato risulta completamente recintata con murature e sovrastanti recinzioni in ferro lavorato.
L’immobile d’interesse oggetto di pignoramento risulta dislocato al piano quarto sottotetto del quale occupa l’intera sagoma.
L’ingresso all’appartamento avviene dalla scala condominiale.
L’unità immobiliare è costituita da una sala-soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un locale ripostiglio e balconi a due lati.
L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica di vario formato, di bassa qualità ed in mediocre stato conservativo. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche di vario formato di vecchia foggia e qualità scadente.
Nel servizio igienico risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltata con rubinetterie del tipo monocomando in ottone cromati. E’ presente piatto doccia in porcellana.
Gli infissi esterni di finestre sono in legno ed in ferro, sono dotati di vetri semidoppi il tutto in pessimo stato manutentivo. In bagno è presente una piccola finestra da falda di tetto.
Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato, risultano di modesta fattura ed in mediocre stato manutentivo.
L’impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l’impianto, per quanto potuto verificare, non sembra rispondere alle attuali norme CEI vigenti essendo stato realizzato in rispondenza delle norme tecniche del vetusto anno di costruzione e mai implementato o adeguato.
L’impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.
L'impianto termico è a corpi radianti in ghisa del tipo a colonna. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata in balcone.
I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature in semilavabile che versano in pessimo stato con evidenti segni di umidità e scrostamenti.
L’altezza interna dell’appartamento essendo sottofalda spiovente risulta variabile con un minimo di mt. 1,40 ed un massimo di mt 4,00. In cucina l’altezza rilevata è pari a mt. 2,20 al di sotto del solaio piano esistente.
E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.
I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in ringhiere metalliche di ferro lavorato.
Nel suo suo complesso l’appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture mai rinnovate e risalenti all’epoca della sua costruzione.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non esiste piena conformità tra la situazione di fatto dell'appartamento con le risultanze della scheda planimetrica catastale ed anche con l'elaborato grafico del titolo autorizzativo edilizio in sanatoria del 1992, poiché non vi sono riportati due ripostigli aventi accesso dalla terrazza sud di limitata altezza poiche sotto la falda spiovente.

Lotto Due – bene n. 3

Il locale fondaco posto al piano interrato risulta pavimentato in massetto cementizio, è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice del tipo "volante" esterno di certo non a norma, è intonacato al rustico solo sulle pareti. L'accesso è garantito da porta in metallo. E' presente apertura di finestra di piccole dimensione sulla parte esterna del fondaco. Il locale si presenta in pessimo stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gl'immobili pignorati risultano attualmente occupati dall'esecutato signor [redacted] che non vi risiede in maniera continuativa.

I due lotti in vendita sono pertanto da ritenersi **liberi** al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNO – Bene n. 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23.07.1953 al 01.03.1964	[redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2	Atto pubblico di compravendita del 23.07.1953 a rogito Notaio Italo Alleva raccolta 7184
Dal 01.03.1964 al 17.02.2020	[redacted] Proprietà per 1/4 [redacted] Proprietà per 3/4 Usufrutto per 1/4	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 04.09.1964 al n. 8152 di formalità e per atto di stralcio divisionale a rogito Notaio Alberto Ielo del 17.06.1986 rep. n. 103111 trascritto in Teramo il 21.06.1986 al n. 4319 di formalità.
Dal 17.02.2020 al 04.12.2021	[redacted] Proprietà per 2/4 [redacted] Proprietà per ¼ [redacted] Proprietà per 1/4	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 02.03.2021 al n. 2201 Ricongiungimento di usufrutto voltura n. 4433.1/2020 pratica TE0089070 in atti dal 16.12.2020

Dal 04.12.2021 all'attualità	[redacted] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di donazione a rogito Notaio Paolo Di Silvestri del 04.12.2021 trascritto in Teramo il 09.12.2021 al n. 14252 di formalità

Si specifica che dalle risultanze degli atti dei Registri Immobiliari risultano inoltre:

1) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9766 di formalità in riferimento alla successione di [redacted];

2) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9767 di formalità in riferimento alla successione di [redacted].

Quindi, alla luce di tutti gli atti regolarmente trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

LOTTO DUE – Bene n. 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01.03.1964 al 17.02.2020	- [redacted] Proprietà per 1/30 Nuda proprietà per 5/30 - [redacted] Proprietà per 1/30 Nuda proprietà per 5/30 - [redacted] Proprietà per 18/30 Usufrutto per 10/30	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 04.09.1964 al n. 8152 di formalità e per atto di stralcio divisionale a rogito Notaio Alberto Ielo del 17.06.1986 rep. n. 103111 trascritto in Teramo il 21.06.1986 al n. 4319 di formalità.
Dal 17.02.2020 al 04.12.2021	[redacted] Proprietà per 2/5 [redacted] Proprietà per 2/5 [redacted] Proprietà per 1/5	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 02.03.2021 al n. 2201 Ricongiungimento di usufrutto voltura n. 4433.1/2020 pratica TE0089070 in atti dal 16.12.2020
Dal 04.12.2021 all'attualità	[redacted] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di donazione a rogito Notaio Paolo Di Silvestri del 04.12.2021 trascritto in Teramo il 09.12.2021 al n. 14252 di formalità

Si specifica che dalle risultanze degli atti dei Registri Immobiliari risultano inoltre:

1) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9766 di formalità in riferimento alla successione di [redacted];

2) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9767 di formalità in riferimento alla successione di [redacted].

Quindi, alla luce di tutti gli atti regolarmente trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste

continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

LOTTO DUE – Bene n. 3

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23.07.1953 al 01.03.1964	[redacted] Proprietà per 1/2 [redacted] Proprietà per 1/2	Atto pubblico di compravendita del 23.07.1953 a rogito Notaio Italo Alleva raccolta 7184
Dal 01.03.1964 al 17.02.2020	[redacted] Proprietà per 1/4 [redacted] Proprietà per 3/4 Usufrutto per 1/4	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 04.09.1964 al n. 8152 di formalità e per atto di stralcio divisionale a rogito Notaio Alberto Ielo del 17.06.1986 rep. n. 103111 trascritto in Teramo il 21.06.1986 al n. 4319 di formalità.
Dal 17.02.2020 al 04.12.2021	[redacted] Proprietà per 2/4 [redacted] Proprietà per ¼ [redacted] Proprietà per 1/4	Successione ex lege di [redacted] trascritta in Teramo il 02.03.2021 al n. 2201 Ricongiungimento di usufrutto voltura n. 4433.1/2020 pratica TE0089070 in atti dal 16.12.2020
Dal 04.12.2021 all'attualità	[redacted] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di donazione a rogito Notaio Paolo Di Silvestri del 04.12.2021 trascritto in Teramo il 09.12.2021 al n. 14252 di formalità

Si specifica che dalle risultanze degli atti dei Registri Immobiliari risultano inoltre:

1) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9766 di formalità in riferimento alla successione di [redacted];

2) trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 25.07.2025 al n. 9767 di formalità in riferimento alla successione di [redacted].

Quindi, alla luce di tutti gli atti regolarmente trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 09.03.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima identificate come **lotti uno e due**:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna**

del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024
iscritta a Teramo il 07/11/2024
Reg. Gen. 18402 - Reg. Part. 2047
Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

- **Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna**
  del Tribunale di Teramo rep n. 722 del 23.04.2024
  iscritta a Teramo il 07/11/2024
  Reg. Gen. 18403 - Reg. Part. 2048
  Importo capitale € 1.500,00 Importo iscritto € 4.000,00
  Quota: 1/1 della piena proprietà gravante su u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare
  Trascritto a Teramo il 11/06/2025
  Reg. Gen. 9988 - Reg. Part. 7508
  Quota: 1/1 della piena proprietà gravante sulle u.i.u. Fg. 4 p.lla 626 sub 1, sub 8 e sub 12
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Fallimenti e ASTE

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica, l'edificio di cui i beni pignorati sono parte, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili del 04.08.1962 per la costruzione di albergo di tre piani fuori terra;

- Pratica edilizia di variante al precedente Nulla Osta per sopraelevazione cambio di destinazione d'uso in residenza – pratica smarrita come certificato dal Comune di Alba Adriatica

- Concessione edilizia in sanatoria n. 385 del 27.08.1992 per la costruzione di mansarda al piano sottotetto.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con abitabilità del 21.04.1966.

La mansarda autorizzata in sanatoria è stata dichiarata abitabile il 10.11.1992

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante dalle planimetrie agli atti autorizzativi citati per quanto attiene al bene n. 1 quanto ad un modesto restringimento del vano di ingresso-disimpegno e per quanto attiene al bene n. 2 quanto alla esistenza di ripostigli con accesso dal balcone sud di modesta altezza; non si è potuta verificare la rispondenza con i grafici di cui all'atto autorizzativo di sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso di albergo per il quale è stata rilasciata la succitata agibilità il 21.04.1966.

E' in ogni caso facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, **ricorrendone i presupposti di legge**.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare l'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati non è costituito in condominio.

Pertanto non sussistono oneri e/o vincoli condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei due seguenti lotti in vendita, e più precisamente:

Lotto UNO:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su:

- appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato con annesso fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

L'unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un ingresso-disimpegno, balconcino in angolo di sud-est. La superficie commerciale lorda di mq 67,45 ca. oltre al predetto portico della superficie di mq 2,00 ca. Il fondaco annesso posto al piano primo sottostrada ha una superficie commerciale lorda di mq 7,78 ca.

L'unità immobiliare urbana formante il lotto è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 1, Cat. A/2 di classe 2^, consistenza vani 4,0, Rendita € 392,51, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano T.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare il valore bene nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo dovuti allo stato di forte degrado in narrativa esplicato. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di effettiva manutenzione, la condizione generale in cui si presenta, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE" e la specifica annotazione riguardante la porzione di corte esterna non accessibile). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;

- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50%; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità , lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione **in normale stato manutentivo e conservativo** può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato, per l'unità immobiliare di civile abitazione e dipendenze, per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.600,00. Viste le carenze dell'immobile sopra descritte sia di finitura che impiantistiche, la circostanza che al momento non può essere dichiarato agibile per la mancanza dei requisiti igienico-sanitari e prestazionali delle dotazioni degli impianti e che per riportare l'unità immobiliare ad un grado di finitura e dotazione medie è necessario un radicale intervento di opere di straordinaria manutenzione che all'attualità, tra opere edili, impiantistiche, e spese tecniche può essere per esperienza dello scrivente valutato in € 1.000,00/mq di superficie lorda dell'appartamento, è ipotizzabile che il valore di mercato effettivo del bene possa essere determinato in € 600,00/mq.

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato riferito alla piena proprietà	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Bene 1	Mq 72,00	€ 600,00	€ 43.200,00
Valore complessivo "di mercato" della piena proprietà			**€ 43.200,00**

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto UNO"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 43.200,00.**

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico:_____ **€ 43.200,00**
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato __ **€ 12.960,00**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 30.240,00**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di 2 iscrizioni di ipoteca giudiziale (formalità n. 2047/2024 e 2048/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria ciascuna, e quindi per un totale pari ad **€ 588,00**;
- annotazione per cancellazione di trascrizione: pignoramento immobiliare (formalità n. 7508/2025) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € **294,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 882,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 30.240,00.**

Le ulteriori somme non oggi preventivabili cui l'aggiudicatario si dovesse far carico sono da intendersi assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNO in vendita è pari ad € 29.358,00 e dunque, in cifra tonda, € 29.500,00 (diconsi euro ventinovemilacinquecento/00 centesimi).

Lotto DUE:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su:

1 - appartamento di civile abitazione al piano quarto sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

L'unità immobiliare abitativa si compone di locale sala-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un locale ripostiglio per una superficie commerciale lorda di mq 72,40 ca. oltre a balconi a due lati della superficie di mq 13,79 ca. e ripostigli per mq 20,05 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 8, Cat. A/2 di classe 1^, consistenza vani 5,0, Rendita € 413,17, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano 4.

2 – locale ad uso di fondaco al piano primo sottostrada facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Alba Adriatica (Te) Via Cesare Battisti n. 95-97.

Il fondaco si sviluppa in unico ambiente per una superficie commerciale lorda di mq 9,45 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (Te), Foglio 4, particella 626, sub. 12, Cat. C/2 di classe 2^, consistenza mq 7, Rendita € 21,33, Via Cesare Battisti n. 95-97, Piano S1.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare il valore bene nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo dovuti allo stato di forte degrado in narrativa esplicato. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di effettiva manutenzione, la condizione generale in cui si presenta, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE" e la specifica annotazione riguardante la porzione di corte esterna non accessibile). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;

- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50%; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità , lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione **in normale stato manutentivo e conservativo** può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato, per l'unità immobiliare di civile abitazione e dipendenze, per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.500,00. Viste le carenze dell'immobile sopra descritte sia di finitura che impiantistiche, la circostanza che al momento non può essere dichiarato agibile per la mancanza dei requisiti igienico-sanitari e prestazionali delle dotazioni degli impianti e che per riportare l'unità immobiliare ad un grado di finitura e dotazione medie è necessario un radicale intervento di opere di straordinaria manutenzione che all'attualità, tra opere edili, impiantistiche, e spese tecniche può essere per esperienza dello scrivente valutato in € 950,00/mq di superficie lorda dell'appartamento, è ipotizzabile che il valore di mercato effettivo del bene possa essere determinato in € 550,00/mq; di conseguenza il valore del fondaco di pertinenza è pari ad 1/2 di quello di riferimento e dunque pari ad € 275,00/mq.

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato riferito alla piena proprietà	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Bene 2	Mq 84,97	€ 550,00	€ 46.733,50
Bene 3	Mq 9,45	€ 275,00	€ 2.598,75
Valore complessivo "di mercato" della piena proprietà			**€ 49.332,25**

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto DUE"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 49.332,25.**

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Due:_____ **€ 49.332,25**
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato __ **€ 14.799,67**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 34.532,58**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di trascrizione: pignoramento immobiliare (formalità n. 7508/2025) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € **294,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 294,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 34.532,58.**

Le ulteriori somme non oggi preventivabili cui l'aggiudicatario si dovesse far carico sono da intendersi assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO DUE in vendita è pari ad € 34.238,58 e dunque, in cifra tonda, € 34.200,00 (diconsi euro trentaquattromiladuecento/00 centesimi).

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.

Pineto, li 9 marzo 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Davide Mannelli