TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palandrani Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Fallimenti e ASTE

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.400,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Fallimenti e ASTE

INCARICO

In data 11/07/2025, il sottoscritto Geom. Palandrani Maurizio, con studio in Via N. Pompizi, 15 - 64024 - Mosciano Sant'Angelo (TE), email studiopalandrani@gmail.com, PEC maurizio.palandrani@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO (Coord. Geografiche: 42.82313175988031, 13.717787861824037)

DESCRIZIONE

Negozio al piano terra con sottostante magazzino collegati internamente da una scala.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ingresso ovest su via pubblica corso adriatico sud su accesso carrabile area comune ad est accesso piano seminterrato scivolo comune del condominio a nord locale seminterrato, piano terra e terrazza primo piano con la ditta Alfonsi Mario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	163,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	3,00 m	TERRA
Magazzino	99,00 mq	108,00 mq	0,50	54,00 mq	2,20 m	SEMINTERRATO
			Totale superficie convenzionale:	**238,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**238,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile, adibito a negozio di abiti, ristrutturato nel 1992 in buono stato di conservazione, pavimentazione parte in marmo e parte in legno parquet, quattro vetrine fronte strada. Internamente ha il soffitto con diverse altezze in cartongesso dove sono installatii i faretti di illuminazione. Nel lato est opposto all'ingresso è ubicato il bagnetto di servizio. Al centro vi è la scala di collegamento con il piano seminterrato utilizzato come magazzino ed anche un piccolo laboratorio per aggiustamento e stiro abiti; sono presenti camerini per la prova di abiti. A questo piano si accede direttamente anche dall'esterno con porta che consente l'accesso dallo scivolo lato est dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/10/1979** al **28/12/1979**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 185, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 243 mq Rendita € 3.937,52 Piano S1-T
Dal **28/12/1979** al **21/12/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 185, Sub. 2 Categoria C1

		Cl.3 Superficie catastale 243 mq Rendita € 3.937,52
Dal **21/12/1984** al **24/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 185, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 243 mq Rendita € 3.937,52

I titoli catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	185	2		C1	3		239 mq	3937,52 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il fabbricato è stato realizzato come ampliamento di un fabbricato realizzato ante 1967. La prima licenza edilizia è del 1977 con successiva variante del 1979 e concessione edilizia del 1986. E' presente una variazione catastale del 1992 con aggiornamento della planimetria, tuttavia non risultano i relativi titoli edilizi. Il fabbricato presenta le seguenti due difformità rispetto ai sopra indicati permessi: 1) la scala di collegamento fra i due piani era autorizzata nella parete sud del fabbricato mentre è attualmente presente al centro; 2) l'angolo sud ovest del piano terra, locale negozio, doveva essere tagliato, avendo un lato obliquo, mentre attualmente è chiuso senza nessun taglio. Poichè all'epoca delle anzidette licenze il Comune di Sant'Egidio alla Vibrata era classificata come zona sismica le indicate difformità devono essere sanate sia strutturalmente al Genio Civile che urbanisticamente al Comune. Manca l'agibilità del fabbricato e non sono riuscito a reperire il collaudo statico della struttura che comunque andrebbe fatto per l'ottenimento dell'agibilità.

STATO CONSERVATIVO

Il locale è in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione in parquet presenta segni di usura solo in alcuni punti di maggiore passaggio, il resto della pavimentazione è in ottimo stato di conservazione come pure gli

infissi e la parte impiantistica dell'illuminazione dei locali e delle vetrine che fronteggiano il marciapiede. Non è stata rinvenuta la documentazione attestante la conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile stimato è ubicato all'interno di una palazzina. Sono presenti parti comuni con le altre unità abitative nella zona antistante gli ingressi del negozio, a piano terra, e del magazzino, al piano seminterrato, nonché nella corte al piano terra per accesso al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I.1 Estrinseche
1) Ambiente economico e sociale: Ottimo. L'immobile oggetto della procedura è ubicato lungo Corso Adriatico, prospiciente la viabilità principale a Sant'Egidio Alla Vibrata.
2) Collegamenti Stradali: Ottimi. Il fabbricato è nei pressi della viabilità principale.
3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare abruzzese.
4) Servizi sociali e commerciali: Ottimi. La zona è urbanizzata, con i relativi servizi sociali e comunali nelle immediate vicinanze.
I.2 Intrinseche
1) Accessibilità: Ottima.
2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona a livello planimetrico.
3) Funzionalità degli impianti: buona essendo tutto funzionante.
4) Grado di finitura: buono.
5) Stato di manutenzione: ottimo; buona la palazzina.
6) Salubrità: buona circolazione d'aria all'interno del fabbricato.
7) Esposizione e panoramicità: Ottima.

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: 21/03/2023
- Scadenza contratto: 17/03/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile esecutato è attualmente occupato in forza di un contratto di locazione con durata dal 18.03.2023 al 17.03.2029, rinnovabile tacitamente per ulteriori sei anni, e con un canone di locazione annuale di € 9.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 cadauna.
Il suddetto contratto ha data certa (16.03.2023) anteriore alla notifica del pignoramento (20-22.01.2025), ma posteriore all'iscrizione dell'ipoteca (20.07.2015) escussa con l'instaurazione del presente procedimento espropriativo. L'opponibilità di detto contratto alla procedura è al vaglio del Giudice dell'Esecuzione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

L'immobile risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/10/1979** al **28/12/1979**	**** Omissis ****	**AMPLIAMENTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/1979** al **21/12/1984**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 883**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO DE VIRGILIIS	28/12/1979	883	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		U/R TERAMO	14/01/1980	186	
Dal **21/12/1984**	**** Omissis ****	**TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO CIAMPINI	21/12/1984	2319	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		U/R ATRI	04/01/1985	29	

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 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a ASCOLI PICENO il 30/04/1992
  Reg. gen. 6187 - Reg. part. 834
  Quota: 1/1
  Importo: € 108.455,59
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a TERAMO il 17/07/2015
  Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1304
  Importo: € 300.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRIBUNALE URBINO il 31/03/2023
  Reg. gen. 6999 - Reg. part. 594
  Importo: € 21.273,25
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TERAMO il 30/06/2024
  Reg. gen. 13401 - Reg. part. 1457
  Importo: € 190.031,41
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a TERAMO il 20/01/2025
  Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1326
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato esistente realizzato prima del 1967. Prima licenza di costruzione n. 1712 del 29/11/1977 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente, successiva variante in corso del 19/04/1979. Successivamente Concessione edilizia n. 0846 del 20/01/1986 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato di civile abitazione e negozio esistente.
Dalle verifiche fatte ho riscontrato delle difformità rispetto alle concessioni richiamate: il locale negozio al lato sud-ovest doveva avere un piccolo portico ad angolo che era anche l'entrata del negozio, attualmente l'entrata è al centro della parete ovest e il portico è stato eliminato essendo il negozio chiuso ad angolo; la scala interna di collegamento con il magazzino al piano seminterrato è traslata poichè nel progetto doveva essere alla parete sud del negozio mentre attualmente è al centro. Le altre difformità riguardano la disposizione interna, ma non rappresentano degli abusi in quando rientrano nelle modifiche di edilizia libera D.P.R. 380/01.
Tutte le variazioni sono sanabili in sanatoria sia la chiusura del portico che la variazione della scala.
Manca l'agibilità del locale nonostante il negozio di abbigliamento opera da oltre quaranta anni con tanto di licenza rilasciata dal Comune nella quale è subentrato l'attuale locatore dell'attività.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate riguardano la parte statica per la scala traslata che va sanata al Genio Civile e il piccolo ampliamento con modifica prospetti per la parte urbanistica che va sanata al Comune. Spese complessive per sanatorie e verifiche stimate in circa € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO
  Negozio al piano terra con sottostante magazzino collegati internamente da una scala.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 190.400,00
  Tenuto conto delle irregolarità edilizie, della vetustà dell'immobile, del contesto e del tipo di negozio con dimensioni ridotte e del collegamento con il magazzino solo con una scala interna, il negozio risulta avere un taglio superato non avendo nemmeno un parcheggio di pertinenza ma solo parcheggi pubblici lungo la via. Nella stima si è tenuto conto anche dei valori OMI primo semestre 2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO	238,00 mq	800,00 €/mq	€ 190.400,00	100,00%	€ 190.400,00
				Valore di stima:	€ 190.400,00

Valore di stima: € 190.400,00

Valore finale di stima: **€ 190.400,00**

Tenuto conto delle irregolarità edilizie, della vetustà dell'immobile, del contesto e del tipo di negozio con dimensioni ridotte e del collegamento con il magazzino solo con una scala interna, il negozio risulta avere un taglio superato non avendo nemmeno un parcheggio di pertinenza ma solo parcheggi pubblici lungo la via. Nella stima si è tenuto conto anche dei valori OMI primo semestre 2025.

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.

Mosciano Sant'Angelo, li 27/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palandrani Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - documentazione urbanistica (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - elaborato grafico (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 5 Google maps - inquadramento territoriale (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Prospetto riepilogativo per vendita (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia elaborato peritale versione privacy (Aggiornamento al 25/11/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO
  Negozio al piano terra con sottostante magazzino collegati internamente da una scala.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Fabbricato esistente realizzato prima del 1967. Prima licenza di costruzione n. 1712 del 29/11/1977 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente, successiva variante in corso del 19/04/1979. Successivamente Concessione edilizia n. 0846 del 20/01/1986 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato di civile abitazione e negozio esistente. Dalle verifiche fatte ho riscontrato delle difformità rispetto alle concessioni richiamate: il locale negozio al lato sud-ovest doveva avere un piccolo portico ad angolo che era anche l'entrata del negozio, attualmente l'entrata è al centro della parete ovest e il portico è stato eliminato essendo il negozio chiuso ad angolo; la scala interna di collegamento con il magazzino al piano seminterrato è traslata poichè nel progetto doveva essere alla parete sud del negozio mentre attualmente è al centro. Le altre difformità riguardano la disposizione interna, ma non rappresentano degli abusi in quando rientrano nelle modifiche di edilizia libera D.P.R. 380/01. Tutte le variazioni sono sanabili in sanatoria sia la chiusura del portico che la variazione della scala. Manca l'agibilità del locale nonostante il negozio di abbigliamento opera da oltre quaranta anni con tanto di licenza rilasciata dal Comune nella quale è subentrato l'attuale locatore dell'attività.

Prezzo base d'asta: **€ 190.400,00**

Fallimenti e ASTE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.400,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - CORSO ADRIATICO		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 185, Sub. 2, Categoria C1	**Superficie**	238,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione in parquet presenta segni di usura solo in alcuni punti di maggiore passaggio, il resto della pavimentazione è in ottimo stato di conservazione come pure gli infissi e la parte impiantistica dell'illuminazione dei locali e delle vetrine che fronteggiano il marciapiede. Non è stata rinvenuta la documentazione attestante la conformità degli impianti.		
Descrizione:	Negozio al piano terra con sottostante magazzino collegati internamente da una scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Fallimenti e ASTE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a ASCOLI PICENO il 30/04/1992
  Reg. gen. 6187 - Reg. part. 834
  Quota: 1/1
  Importo: € 108.455,59
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE
  Iscritto a TERAMO il 17/07/2015
  Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1304
  Importo: € 300.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRIBUNALE URBINO il 31/03/2023
  Reg. gen. 6999 - Reg. part. 594
  Importo: € 21.273,25
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TERAMO il 30/06/2024
  Reg. gen. 13401 - Reg. part. 1457
  Importo: € 190.031,41
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a TERAMO il 20/01/2025
  Reg. gen. 1720 - Reg. part. 1326
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura