TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Geom. Patrizia Covelli e Geom. Osvaldo Reginelli nell'Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.

promossa da

****

*Codice fiscale: ******

*Partita IVA: ******

*VIA ******

****

e, per essa, la mandataria

*******.

*Codice fiscale: ******

*Partita IVA: ******

****

****

contro

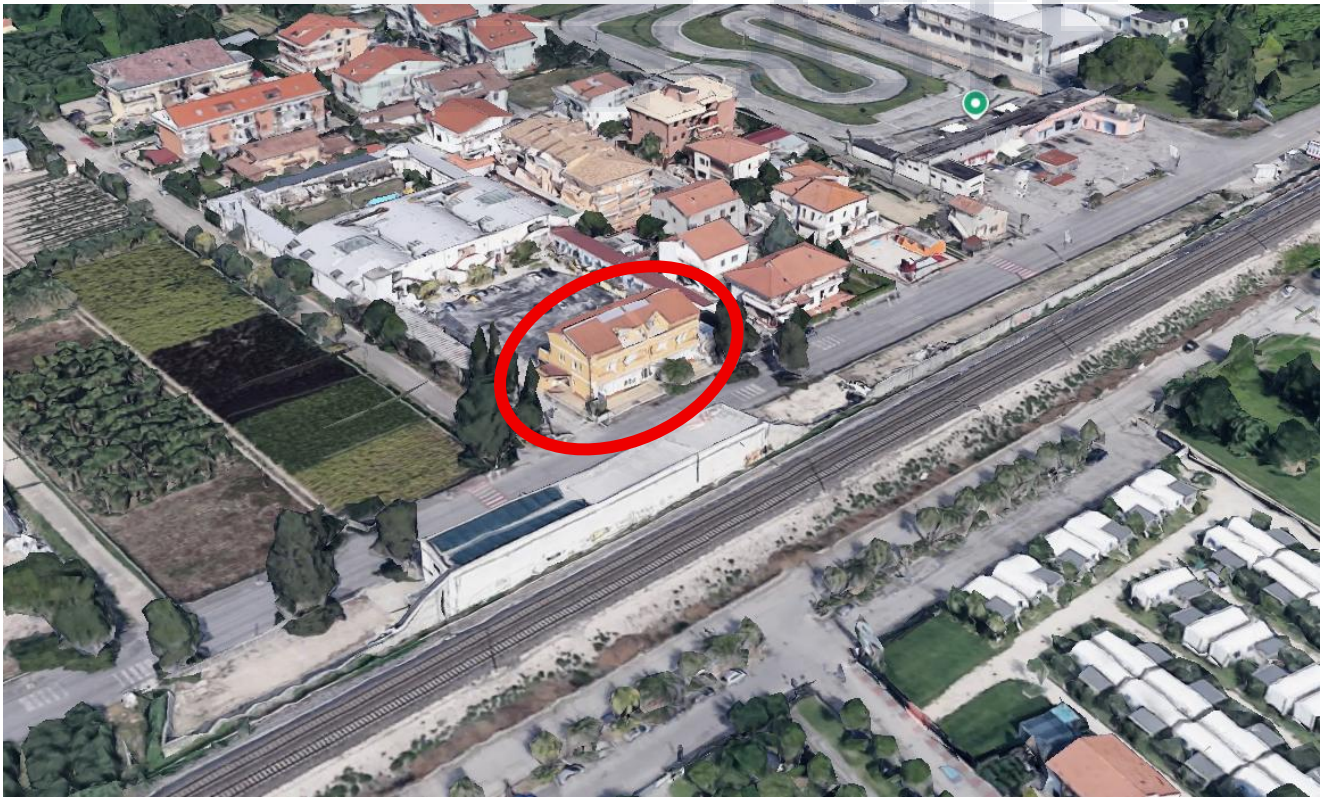
****

*Codice fiscale: ******

*Partita IVA: ******

****

****



SOMMARIO

Incarico 5
Relazione Di Stima 5
Dati Di Pignoramento 5
Completezza Documentazione Ex Art. 567 7
Titolarità 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità Pregiudizievoli 7
Precisazioni 9
Patti 9
Stato Conservativo 9
Parti Comuni 10
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici 10
Caratteristiche Costruttive Prevalenti 10
Regolarità Edilizia 11
Lotto 1 12
...Omissis....
Lotto 2 12
...Omissis....
Lotto 3 13
Confini 13
Consistenza 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 14
Stato Manutentivo 14
Stato Di Occupazione 14
Lotto 4 14
Confini 14
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Dati Catastali 15
Stato Manutentivo 15
Stato Di Occupazione 16
Lotto 5 16
...Omissis....
Lotto 6 16
Confini 16
Consistenza 16
Cronistoria Dati Catastali 16

Fallimenti e ASTE

Dati Catastali ... 17
Stato Manutentivo ... 17
Stato Di Occupazione ... 17
Lotto 7 ... 18
...Omissis....
Lotto 8 ... 18
...Omissis....
Lotto 9 ... 18
Confini ... 18
Consistenza ... 18
Cronistoria Dati Catastali ... 18
Dati Catastali ... 19
Stato Manutentivo ... 19
Stato Di Occupazione ... 19
Lotto 10 ... 19
Confini ... 19
Consistenza ... 20
Cronistoria Dati Catastali ... 20
Dati Catastali ... 20
Stato Manutentivo ... 21
Stato Di Occupazione ... 21
Lotto 11 ... 21
Confini ... 21
Consistenza ... 21
Cronistoria Dati Catastali ... 21
Dati Catastali ... 21
Stato Manutentivo ... 22
Stato Di Occupazione ... 22
Risereve E Particolarita' Da Segnalare ... 22
Stima / Formazione Lotti ... 23
Metodo Di Stima Adottato ... 23
Lotto 3 ... 24
Lotto 4 ... 24
Lotto 6 ... 25
Lotto 9 ... 26
Lotto 10 ... 26
Lotto 11 ... 27
Riepilogo Valutazioni ... 28

INCARICO

In data 15/08/2025, i sottoscritti **Geom. Patrizia Covelli** e **Geom. Osvaldo Reginelli**, venivano nominati Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. ed in data 21/08/2025 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

RELAZIONE DI STIMA

DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in Giulianova e precisamente:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 58
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 59
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 60
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 61
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 1

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 64
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 1

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 65
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 68
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 69
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 70
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 71
- **Bene N° 11** - Area Urbana di mq 86 sita in Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 62

Pertanto si redige la presente perizia di stima suddividendo il compendio pignorato nei seguenti lotti:

LOTTO N.1

…Omissis…

LOTTO N.2

…Omissis…

LOTTO N.3

- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 60

LOTTO N.4

- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 61

LOTTO N.5

…Omissis…

LOTTO N.6

- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 1

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 65

LOTTO N.7

…Omissis…

LOTTO N.8

…Omissis…

LOTTO N.9

- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 70

LOTTO N.10

- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 71

LOTTO N.11

- Area Urbana di mq 86 sita in Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

  NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 62

In generale, prima di descrivere singolarmente i lotti si procede alla descrizione generale dell'intero compendio pignorato come qui di seguito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa:
- Atto di precetto notificato in data 07/06/2023;
- Atto di Pignoramento immobiliare notificato in data 28/04/2025 e depositato in data 09/05/2025;
- Istanza di vendita depositata in data 29/05/2025;
- Nota di trascrizione pignoramento depositato in data 19/05/2025 con timbro di attestazione della non esistenza di precedenti pignoramenti a firma del Conservatore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Teramo;
- Certificazione notarile Ex art. 567 c.p.c. per notaio *******, depositato in data 29/05/2025;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società intestataria:

*****
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
*****
*****

Diritti posti in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

PROVENIENZE VENTENNALI

L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Giulianova alla Via Galileo Galilei distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 21 natura D2, è pervenuta alla ***** con sede in L'Aquila codice fiscale *****, dalla Immobiliare *****con sede in *****e dalla ***** con sede in Pescara codice fiscale ***** per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar ***** del 28/3/2007 repertorio n. 50521, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 6/4/2007 ai nn. 6806 registro generale e 4657 registro particolare.
Alle società Immobiliare *****con sede in *****e *****con sede in Pescara codice fiscale ***** per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, le unità immobiliari in Giulianova alla Via G. Galilei (S.S. 16 Adriatica) distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 21 natura D2 al piano T12 e particella 141 sub. 16 natura D2 ai piani T-1, sono pervenute dal signor *****, con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Teramo del 14/4/2004 repertorio n. 214/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo il 12/5/2004 ai nn. 8717 registro generale e 6045 registro particolare.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  registro generale n. 2559 registro particolare n. 389
  dell'11/2/2008 di euro 2.000.000,00
  a favore *****,
  contro ***** con sede in L'Aquila codice fiscale *****
  in virtù di atto per notar ***** del 6/2/2008 repertorio n. 73505.
  Mutuo di euro 1.000.000,00 da rimborsare in 10 anni.
  Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giulianova, alla Via Galileo Galilei, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 21 natura D2 al piano T-1.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  registro generale n. 5937 registro particolare n. 683
  del 2/5/2013 di euro 2.000.000,00
  a favore *****,
  contro ***** con sede in L'Aquila codice fiscale *****
  in virtù di atto per notar ***** del 30/4/2013 repertorio n.85520.
  Mutuo di euro 1.000.000,00 da rimborsare in 10 anni.
  Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Giulianova, alla Via Galileo Galilei n. 429, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 58 natura A2, particella 141 sub. 59 natura A2, particella 141 sub. 60 natura A2, particella 141 sub. 61 natura A2, particella 141 sub. 62 natura F1, particella 141 sub. 63 natura A2, particella 141 sub. 64 natura A2, particella 141 sub. 65 natura A2, particella 141 sub. 66 natura A2, particella 141 sub. 67 natura A2, particella 141 sub. 68 natura A2, particella 141 sub. 69 natura A2, particella 141 sub. 70 natura A2 e particella 141 sub. 71 natura A2.

Trascrizioni

- **trascrizione decreto di sequestro preventivo**
  registro generale n. 15003 registro particolare n. 10157 del 21/11/2016
  a favore Tribunale con sede in L'Aquila codice fiscale 80004430668,
  contro *****con sede in L'Aquila codice fiscale *****
  in virtù di atto giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 15/11/2016 repertorio n. 2784.
  Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giulianova, alla Via Galileo Galilei n. 429/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 58 natura A2 di 4 vani, particella 141 sub. 59 natura A2, particella 141 sub. 60 natura A2 di 4 vani, particella 141 sub. 61 natura A2 di 4 vani, particella 141 sub. 63 natura A2 di 2,5 vani, particella 141 sub. 64 natura A2 di 3 vani, particella 141 sub. 65 natura A2 di 3 vani, particella 141 sub. 66 natura A2 di 2,5 vani, particella 141 sub. 67 natura A2 di 3 vani, particella 141 sub. 68 natura A2 di 3 vani, particella 141 sub. 69 natura A2 di 3 vani, particella 141 sub. 70 natura A2 di 3 vani e particella 141 sub. 71 natura A2 di 3 vani.
  Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: "IN DATA 15.11.2016 NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PENALE N.1103/2016 R.G.N.R. IL G.I.P. DEL TRIBUNALE DI L'AQUILA HA EMESSO IL PROVVEDIMENTO N. 2784/2016 R.G.GIP. NEI CONFRONTI DI *****, CON CUI HA DISPOSTO IL SEQUESTRO PREVENTIVO "PER EQUIVALENTE", ANCHE A FINE DI CONFISCA, DELL'IMMOBILE SITO IN GIULIANOVA, VIA GALILEO GALILEI NR. 429/A, DI PROPRIETA' DELLA *****DI CUI IL CITATO *****E' AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE, PER UN TOTALE COMPLESSIVO PARI A EURO 67.240,17.
  " Annotazioni:
  - registro generale n. 12124 registro particolare n. 2206 del 9/10/2020,
  in virtù di atto giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 29/9/2020 repertorio n. 556/2019.
  Dissequestro. Firmato Da: *****Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL *****: 4152 4 dissequestro parziale relativo alle unità immobiliari in Giulianova distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella

141 subalterni 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 e 71. - registro generale n. 2587 registro particolare n. 425 del 13/2/2024, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 30/6/2023 repertorio n. 455/2023. Provvedimento di dissequestro parziale relativo alle unità immobiliari in Giulianova distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 subalterni 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 e 71.
- registro generale n. 2587 registro particolare n. 425 del 13/2/2024,
in virtù di atto giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 30/6/2023 repertorio n. 455/2023.
Provvedimento di dissequestro.

- **Verbale di pignoramento immobili**
  registro generale n. 8190 registro particolare n. 6199 del 15/5/2025
  a favore ***** con sede in Conegliano codice fiscale *****,
  contro ***** con sede in L'Aquila codice fiscale *****,
  in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Teramo del 29/04/2025 repertorio n. 1467.
  Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Giulianova, alla Via Galileo Galilei n. 429, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 141 sub. 58 natura A2 di 4 vani al piano T, particella 141 sub. 59 natura A2 al piano T, particella 141 sub. 60 natura A2 di 4 vani al piano T, particella 141 sub. 61 natura A2 di 4 vani al piano T, particella 141 sub. 62 natura F1 di mq. 86 al piano T, particella 141 sub. 64 natura A2 di 3 vani al piano 1, particella 141 sub. 65 natura A2 di 3 vani al piano 1, particella 141 sub. 68 natura A2 al piano 2, particella 141 sub. 69 natura A2 di 3 vani al piano 2, particella 141 sub. 70 natura A2 di 3 vani al piano 2 e particella 141 sub. 71 natura A2 di 3 vani al piano 2.

Oneri di cancellazione

Come disposto dal G.E., al valore di stima dei beni in procedura si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono le seguenti:
per le ipoteche volontarie n. 2 per euro 35,00 cadauna più il pignoramento euro 294,00.

PRECISAZIONI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Giulianova in zona periferica nord, in luogo di interesse residenziale, balneare. Risulta ben servito in quanto adiacente la strada statale Adriatica SS 16, ed è ben servito da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità ed a poche centinaia di metri dal mare. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della fascia litoranea adriatica, con inverni miti ed estati calde.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE
Estrinseche:
1) Ambiente economico - sociale discreto, immobile sito nelle vicinanze della strada che conduce al mare, adiacente la Nazionale Adriatica SS16.
In zona periferica nord di Giulianova.
2) Collegamenti stradali: Buoni che con facilità permette il collegamento sia con le località dell'entroterra che

quelle della costa. E' facilmente raggiungibile il casello autostradale A14 Val Vibrata e la stazione ferroviaria di Giulianova.
3) Condizioni climatiche: Buone tipiche della costa Abruzzese. Clima caldo e ventilato estivo, non freddo d'inverno.
4) Servizi sociali e commerciali: Buoni. Si trovano tutti i servizi sociali e comunali, parte degli Uffici Comunali, scuole e impianti sportivi ad una distanza variabile da Km uno a 2 Km.
Intrinseche:
1) Accessibilità : Buona.
2) Funzionalità generale: Buona.
3) Funzionalità degli impianti: Presenti al sopralluogo tutti gli impianti compreso di climatizzazione. Da verificare se funzionanti e a norma, per l'acqua calda l'intero edificio è dotato di pannelli solari termici installati sulla copertura, della c
4) Grado di finitura: Discreta, fatto eccezione per la presenza di elementi strutturali oggetto di demolizione a seguito di Ordinanza del Comune di Giulianova, che interessa la quasi totalità delle unità abitative così come facilmente evidenziabili dalla documentazione fotografica.
5) Grado di manutenzione: Discreto.
6) Esposizione :Discreta.
7) Salubrità: Discreta.
Panoramica: Discreta distacco da fabbricati, strade e ferrovia.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono costituite da beni comuni non censibili riportati in catasto fabbricati al foglio 32 particella 141 sub 22, ben individuati nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, ufficio del Territorio ed allegato al presente elaborato peritale e così distinti:
- Corte utilizzata ad area a parcheggio BCNC sub 22 (CORTE) ai sub 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,45, 46, 47, 48, 49, 57, 58, 59, 60, 61, 63,64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74,75, 76, 77, 78, 79, 80
- Vano scala, centrale idrica, sottoscala BCNC sub 72 ai sub. 58-59-60-61-63-64-65-66-67-68-69-70-71.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: edificio a più livelli con destinazione residenziale;

- Copertura in laterocemento con copertura in "coppi";

- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;

- Solai in laterocemento;

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

- area esterna condominiale in parte pavimentata in conglomerato bituminoso;

- portoncini d'ingresso delle singole unità abitative del tipo blindato ad eccezione dei lotti 1, 2, 3 e 4, il cui accesso avviene attraverso porte/finestre in alluminio dalle corti esterne;

- area recintata in parte con muretto sormontato da ringhiera in ferro, ed in parte con recinzione in pvc a seguito demolizioni di portici sul lato ovest;

- scala interna con rivestimento in marmo;

- impianto di ascensore assente;

- pavimentazione interna dei locali in ceramica;

- infissi esterni in alluminio e doppio vetro, con serrande avvolgibili in pvc manuali fatta eccezione delle unità al piano terra relative alla zona pranzo/soggiorno/ingresso;

- rivestimento bagni in ceramica;

- Infissi interni con porte tamburate cieche e parte in vetro;

- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: con collegamenti sottotraccia, completo di canalizzazione a soffitto di aria calda e fredda dotate di motori di alimentazione fissati sulle pareti esterne (uno per unità immobiliare), impianto acqua calda centralizzata con alimentazione di pannelli solari termici ubicati sulla copertura (il cui funzionamento non è stato oggetto di verifica pertanto si omette la dizione di regolare funzionamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Con interventi di ristrutturazione ed ampliamento successivi con titoli come qui di seguito:

- Licenza edilizia in data 11/05/1963 (pratica n. 3988);
- Licenza edilizia in data 22/11/1963 (pratica n. 3988);
- Licenza edilizi in data 09/11/1966 (pratica n. 6041);
- Licenza edilizia in data 13/11/1968 (pratica n. 18297);
- Licenza edilizia in data 28/11/1969 (pratica n. 4321);
- Licenza edilizia in data 12/02/1976;

L'edificio è stato interessato da vari interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e regolarizzati con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/85, n. 304 del 06/12/1989, (pratiche n. 835 e 2333) avente ad oggetto la realizzazione di un complesso polifunzionale adibito a casa albergo – residence.
In seguito sono state eseguite ulteriori opere sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi edilizi presentati e/o rilasciati:

- Agibilità del 31/03/1990;

- Comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85, del 23/11/1991, prot. 35973, (pratica n. n. 369/91) avente ad oggetto l'installazione di 4 wc in 4 camere ed installazione di campanelli d'allarme;

- Comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85, del 16/11/1993, prot. 39928, (pratica n. n. 286/93) avente ad oggetto l'esecuzione di opere interne presso i locali per il tempo libero;

- Denuncia di Inizio Attività n. 05/07, prot. 484 del 04/01/2007, presentata dalla *****

- avente ad oggetto la ristrutturazione ed adeguamento funzionale del fabbricato con realizzazione di n. 10 unità abitative.

- Ordinanza di demolizione del 23/10/2007 n. 160/07;

- DIA prot. 24590 del 10/06/2011 – S103;

- Ordinanza del Comune di Giulianova R.G. 221 del 23/08/2019 di ripristino stato ante operam opere abusive per i sub. 59, 60 e 62;

- Verbale delle operazioni di dissequestro del 14/02/2024 a seguito della sentenza n. 455/2023 Tribunale di L'Aquila procedura n. 1103/2016 R.G.N.R.;

- SCIA del 09/09/2024 muro a confine;

Oltre a quanto in dettaglio riportato negli allegati "Documentazione Edilizia".

Tutte le autorizzazioni edilizie sopra riportate sono state rilasciate dalla competente autorità del Comune di Giulianova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per le porzioni immobiliari oggetto di valutazione non sono stati rinvenuti i certificati energetici delle porzioni immobiliari / APE.

- Non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non è stata riscontrata l'esistenza della conformità dell'impianto termico.

- Non è stata riscontrata l'esistenza della conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai permessi di costruire, a seguito della demolizione delle opere abusive di cui all'ordinanza di demolizione sopra riportata, pertanto esiste conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi assentiti. Per ciò che attiene agli impianti, per quanto potuto accertare, l'impianto elettrico/illuminazione risulta funzionante mentre per gli altri impianti non è stato possibile accertare la regolare funzionalità.

LOTTO 1

…Omissis…

LOTTO 2

…Omissis…

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento posto al piano terra, con accesso da corte ad uso esclusivo delimitata da cancello in ferro, ed è composto da ingresso soggiorno, cucina, vano letto, vano guardaroba, bagno e disimpegno. Dispone di un portico ad uso esclusivo e di un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

CONFINI

L'immobile confina:
- a nord con sub 61;
- a sud con il sub 22 bcnc (corte);
- ad est con il sub 72 (bcnc vano scala, centrale idrica, sottoscala);
- ad ovest con sub. 62 area urbana;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43,55 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	3,41 m	T
Area esclusiva ex portico	31,88 mq	31,88 mq	0,10	3,19 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				**53,59 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **13/03/2013**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 60 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Rendita € 371,85
Dal **12/03/2013** al **09/11/2015**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 60 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 371,85
Dal **09/11/2015** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 60 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 371,85

- I titolari catastali attuali corrispondo alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	141	60	1	A/2	1	Vani 4	Totale: 60 mq	371,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché risulta rappresentato graficamente un porticato che allo stato di fatto è stato demolito.

STATO MANUTENTIVO

Si segnala che il portico rappresentato graficamente nella planimetria catastale risulta demolito e, pertanto, non più presente allo stato di fatto.
L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo, con alcune evidenze di degrado puntuale.
Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i seguenti elementi:

- le murature interne presentano lievi microlesioni,
- l'accesso avviene da un'area esterna esclusiva tramite porta/finestra dotata di tapparella con azionamento elettrico, mentre le restanti tapparelle sono a movimentazione manuale,
- il piano cottura è alimentato da bombola a gas GPL, posizionata sotto il lavello,
- nel soggiorno sono presenti macchie di umidità pregressa, riscontrabili sia sulle murature che a pavimento,
- il bagno è cieco ed è dotato di ventilazione forzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento posto al piano terra, con accesso da corte ad uso esclusivo delimitata da cancello in ferro, ed è composto da ingresso soggiorno, cucina, vano letto, vano guardaroba, bagno e disimpegno. Dispone di una corte ad uso esclusivo e di un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con via G. Galilei;
- a sud con il sub 60;
- ad est con il il sub. 21(solo sull'elaborato planimetrico ma tale sub risulta soppresso) 72 bcnc (vano scala, centrale idrica, sottoscala);
- ad ovest con il sub 62;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	51,30 mq	59,30 mq	1	59,30 mq	3,41 m	T
Corte esclusiva	54,70 mq	54,70 mq	0,10	5,47 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				**64,77 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **13/03/2013**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 61 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Rendita € 371,85
Dal **12/03/2013** al **09/11/2015**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 61 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 371,85
Dal **09/11/2015** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 61 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 4 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 371,85

- I titolari catastali attuali corrispondo alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	141	61	1	A/2	1	Vani 4	Totale: 66 mq	371,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo. In sede di sopralluogo si è rilevato che le murature presentano lievi microlesioni. L'accesso avviene da piccola area esterna esclusiva mediante porta/finestra con tapparella alimentata elettricamente. Tutte le altre tapparelle sono movimentate manualmente.
L'infisso interno del disimpegno è privo di vetrata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 5

...Omissis...

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento posto al piano primo, composto da: ingresso soggiorno, vano letto, bagno e terrazzo non accessibile. Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con il sub 66;
- a sud ha affaccio libero su area di stessa proprietà;
- ad est con il sub 72 bcnc (vano scala, centrale idrica, sottoscala) e il sub 64;
- ad ovest ha affaccio libero su area di stessa proprietà;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43,40 mq	50,70 mq	1	50,70 mq	3,06 m	1
Terrazza non accessibile	11,00 mq	11,00 mq	0,00	0,00 mq		-
Superficie convenzionale complessiva:				**50,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **13/03/2013**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 65 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani

		Rendita € 278,89
Dal **12/03/2013** al **09/11/2015**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 65 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 278,89
Dal **09/11/2015** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 65 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 278,89

- I titolari catastali attuali corrispondo alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graff.**
	32	141	65	1	A/2	1	Vani 3	Totale: 61 mq	278,89 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché i balconi (portico piano terraneo) rappresentati graficamente in planimetria risultano demoliti e di conseguenza anche il terrazzo sovrastante e attualmente inesistente.

STATO MANUTENTIVO

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale mediante portoncino blindato.
Si rileva che il portico indicato nella planimetria catastale, originariamente configurato come balcone a servizio dell'unità, è stato demolito e non risulta presente allo stato attuale. Tale condizione genera un potenziale pericolo di caduta dall'alto in corrispondenza delle finestre affacciate sul vuoto. Si rende pertanto necessario realizzare un idoneo parapetto di protezione, conforme alle disposizioni normative vigenti in materia di sicurezza.
L'unità si presenta in discreto stato conservativo. Durante il sopralluogo sono stati rilevati i seguenti elementi:

- microlesioni sulle murature interne,
- assenza delle placche degli interruttori,
- termostato presente e regolarmente funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 7

...Omissis...

LOTTO 8

...Omissis...

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento posto al piano secondo/sottotetto, composto da: ingresso soggiorno, vano letto e bagno.
Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

CONFINI

L'immobile confina:
- a nord con il sub. 71;
- a sud ha affaccio libero su area di stessa proprietà;
- ad est con il sub 72 bcnc (vano scala, centrale idrica, sottoscala);
- ad ovest ha affaccio libero su area di stessa proprietà;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43,30 mq	51,00 mq	1	52,50 mq	varia	2
Superficie convenzionale complessiva:				**52,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **13/03/2013**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 70 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Rendita € 278,89
Dal **12/03/2013** al **09/11/2015**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 70 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 278,89
Dal **09/11/2015** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 70 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1

	Codice fiscale: *****	consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 278,89

- I titolari catastali attuali corrispondo alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	141	70	1	A/2	1	Vani 3	Totale: 61 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo, con alcune carenze di carattere manutentivo.
Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti condizioni:

- presenza di lievi microlesioni sulle murature interne,
- assenza delle placche su alcuni interruttori elettrici,
- nel bagno, mancanza del soffione della doccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento posto al piano secondo/sottotetto, composto da: ingresso soggiorno, vano letto e bagno.
Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con il sub. 71;
- a sud ha affaccio libero su area di stessa proprietà;
- ad est con il sub 72 bcnc (vano scala, centrale idrica, sottoscala);
- ad ovest ha affaccio libero su area di stessa proprietà;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43,60 mq	52,50 mq	1	52,20 mq	varia	2
Terrazza	23,25 mq	23,25 mq	0,3	6,97 mq		2
Superficie convenzionale complessiva:				**59,17 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **13/03/2013**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 71 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Rendita € 278,89
Dal **12/03/2013** al **09/11/2015**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 71 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 53 mq Rendita € 278,89
Dal **09/11/2015** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 71 Zona cens. 1 cat A/2 classe 1 consistenza 3 vani Sup. Catastale Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte: 53 mq Rendita € 278,89

- I titolari catastali attuali corrispondo alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	141	71	1	A/2	1	Vani 3	Totale: 60 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, fatta eccezione per la finestra della zona letto che risulta spostata.

STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo. In sede di sopralluogo si è rilevato che le murature presentano lievi microlesioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Area Urbana di mq 86 sita in Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T

CONFINI

L'area confina:

- a nord con Via G. Galilei;
- a sud ha con il sub. 22 (corte);
- ad est con i sub. 61 e 60;
- ad ovest con il sub. 76;

salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	86,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				**86,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/2012** al **07/10/2024**	***** Sede in L'Aquila Codice fiscale: *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 141 Sub 62 consistenza 86 mq

- I titolari catastali attuali corrispondono alla ditta realmente proprietaria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	141	62		F/1		86 mq			T	

Corrispondenza catastale

Non risulta la rappresentazione grafica dell'area. Pertanto si fa riferimento al rilievo stato dei luoghi.

STATO MANUTENTIVO

L'attuale unità immobiliare, situata al piano terra dell'edificio, deriva da una precedente configurazione planimetrica che ospitava un appartamento successivamente demolito. A seguito di tali interventi, sono tuttora visibili alcune tracce riconducibili alle opere di demolizione precedentemente eseguite e discontinuità murarie che evidenziano l'originaria distribuzione degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

RISEREVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il portico a livello terreno posto sul lato sud-ovest dell'edificio risulta, allo stato attuale, demolito. Di conseguenza, le unità immobiliari situate al piano primo, identificate catastalmente con i subalterni 5 e 6, risultano prive di balconi e, in assenza di parapetti a protezione, sussiste un potenziale pericolo di caduta dall'alto.
È necessario prevedere l'installazione di idonee protezioni, conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, al fine di eliminare tale rischio.

L'area destinata a parcheggio libero, ubicata sul lato sud-est dell'edificio, così come i posti auto delimitati posti sul lato sud-ovest (catastalmente identificati come subalterno 22), sono beni comuni non censibili (BCNC) a servizio degli immobili facenti parte del complesso edilizio, che comprende anche l'edificio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di vendita.

L'elaborato planimetrico catastale riporta, al piano terra, una porzione identificata con il subalterno 21, la cui indicazione risulta non aggiornata. Tale subalterno è stato infatti soppresso, in quanto riferito a un immobile preesistente demolito per far posto alla realizzazione del nuovo complesso edilizio, comprendente anche l'edificio in cui sono situati i lotti oggetto della presente valutazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono già individuati di fatto come da elaborati grafici, vedasi in particolare "*elaborato suddivisione in lotti".*

METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobili similari a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, con particolare riferimento alle criticità di ogni singola unità immobiliare, la situazione edilizia attuale, le presunte caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Accertato i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo 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 Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Pertanto si ritiene di poter considerare, previa opportuna rettifica con parametri di adeguamento in base alle caratteristiche interne di rifinitura e dell'attuale stato manutentivo oltre che occupazionale, un valore medio al metroquadro di €/mq 985,00 variabile da 760,00 € a 1.210,00 €.

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

…Omissis…

LOTTO 2

...Omissis...

LOTTO 3

Appartamento posto al piano terra, con accesso da corte ad uso esclusivo delimitata da cancello in ferro, ed è composto da ingresso soggiorno, cucina, vano letto, vano guardaroba, bagno e disimpegno. Dispone di un portico ad uso esclusivo e di un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 60

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 60**	53,59 mq	985,00 €/mq	52.800,00 €	100,00%	52.800,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 52.800,00

Valore di stima in cifra tonda: € 52.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità	8,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 35.400,00**

LOTTO 4

Appartamento posto al piano terra, con accesso da corte ad uso esclusivo delimitata da cancello in ferro, ed è composto da ingresso soggiorno, cucina, vano letto, vano guardaroba, bagno e disimpegno. Dispone di una corte ad uso esclusivo e di un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 61

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 61**	64,77 mq	985,00 €/mq	63.800,00 €	100,00%	63.800,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 63.800,00

Valore di stima in cifra tonda: € 63.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità	5,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 44.700,00**

LOTTO 5

...Omissis...

LOTTO 6

Appartamento posto al piano primo, composto da: ingresso soggiorno, vano letto, bagno e terrazzo non accessibile. Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 65

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano 1 **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 65**	50,70 mq	985,00 €/mq	50.000,00 €	100,00%	50.000,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 50.000,00

Valore di stima in cifra tonda: € 50.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 32.500,00**

LOTTO 7

...Omissis...

LOTTO 8

...Omissis...

LOTTO 9

Appartamento posto al piano secondo/sottotetto, composto da: ingresso soggiorno, vano letto e bagno. Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 70

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano 2 **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 70**	52,50 mq	985,00 €/mq	51.700,00 €	100,00%	51.700,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 51.700,00

Valore di stima in cifra tonda: € 51.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità – Assenza di balconi e/o terrazzi	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 33.600,00**

LOTTO 10

Appartamento posto al piano secondo/sottotetto, composto da: ingresso soggiorno, vano letto e bagno. Dispone un'area di corte BCNC ad uso posteggio.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 71

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano 2 **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 71**	59,17 mq	985,00 €/mq	58.300,00 €	100,00%	58.300,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 58.300,00

Valore di stima in cifra tonda: € 58.300,00

Deprezzamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità	5,00	%
Maggiorazione per vista panoramica lato mare	+ 5,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 43.700,00**

LOTTO 11

Area Urbana.

NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 62

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale
Area Urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via G. Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 62**	89,20 mq	180,00 €/mq	16.100,00 €	100,00%	16.100,00 €
				Valore di stima in c.f.:	€ 16.100,00

Valore di stima in cifra tonda: € 16.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Criticità per ripristino riprese muratura e sistemazione pavimenti	10,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: **€ 11.300,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO 1 *...Omissis...*	*...Omissis...*	*...Omissis...*
LOTTO 2- *...Omissis...*	*...Omissis...*	*...Omissis...*
LOTTO 3- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 60** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 52.800,00	**€ 35.400,00**
LOTTO 4- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 61** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 63.800,00	**€ 44.700,00**
LOTTO 5*...Omissis...*	*...Omissis...*	*...Omissis*
LOTTO 6- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 1 **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 65** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 50.000,00	**€ 32.500,00**
LOTTO 7*...Omissis...*	*...Omissis...*	*...Omissis...*
LOTTO 8- *...Omissis...*	*...Omissis...*	*...Omissis...*
LOTTO 9- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2/sottotetto **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 70** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 51.700,00	**€ 33.600,00**
LOTTO 10- Appartamento ubicato a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano 2/sottotetto **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 71** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 58.300,00	**€ 43.700,00**
LOTTO 11- Area Urbana ubicata a Giulianova (TE) - Via Galileo Galilei n. 429, piano T **NCEU Foglio 32 p.lla 141 sub. 62** Quota in vendita proprietà 1/1	€ 16.100,00	**€ 11.300,00**

Totale valore complessivo € 292.700,00,00 mentre **il valore in procedura risulta essere di € 201.200,00.**

Assolto i propri mandati, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 20/10/2025

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Geom. Patrizia Covelli



Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



Fallimenti e ASTE

ELENCO ALLEGATI

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**
C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
D. **ISPEZIONI IPOTECARIE**
   Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.
E. **TITOLI DI PROVENIENZA AREA**
F. **SITUAZIONE COMUNALE**

. LOTTO N. 3

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**
C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
   Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 4

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**
C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
   Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 6

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**
C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
   Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 9

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**
C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
   Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.
. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 10

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
   Vista Satellitare per tutti i Lotti
B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.

. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

. LOTTO N. 11

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

C. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
Visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico elenco subalterni.

D. **ELABORATO GRAFICO - RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fallimenti e ASTE