
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Cesare Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	12
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	25
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26



Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni	38
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	45
Lotto 1	46
Lotto 2	49
Lotto 3	52
Riepilogo bando d'asta	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 334.450,00	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 249.450,00	59
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 239.000,00	60



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....61

Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio
----, scala ----, interno ----, piano T-161

Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio
----, scala ----, interno ----, piano T-161

Bene N° 3 - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio
----, scala ----, interno ----, piano T-162



INCARICO

All'udienza del 19/09/2025, il sottoscritto Ing. Di Cesare Alessia, con studio in Via Tommaso Bruno Stoppa, 10 - 64100 - Teramo (TE), email ing.adc2021@gmail.com, PEC alessia.dicesare@ingte.it, Tel. 3475109794, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il compendio pignorato oggetto di relazione è costituito da un intero fabbricato composto da più particelle catastali e più subalterni organizzati in sezioni verticali.

I lotti in oggetto sono stati individuati sulla base dello stato di fatto e delle prospettive di valorizzazione dei beni, pur nel riscontro di possibili disallineamenti con i dati formali (urbanistici e catastali). Tale approccio si è reso necessario per assicurare il mantenimento di un equilibrio economico e funzionale tra le parti, garantendo imparzialità nel frazionamento della massa patrimoniale.

La suddivisione dei lotti è stata definita perseguendo l'obiettivo dell'autonomia funzionale e dell'equità distributiva, garantendo a ogni unità immobiliare accessi idonei alla propria destinazione d'uso.

1. LOTTO 1: Unità al Piano Terra e Sottostrada

Il Lotto 1 è caratterizzato da una spiccata vocazione commerciale, garantita da una configurazione che ne permette l'indipendenza gestionale.

Accessibilità Piano Terra: L'unità dispone di un accesso indipendente direttamente dal fronte strada su Via Piane. Tale configurazione è stata prevista per assicurare la piena autonomia del locale, assecondando la sua funzione prevalentemente commerciale e di rappresentanza.

Accessibilità Piano Sottostrada: Il collegamento al piano inferiore è garantito da una duplice viabilità verticale: tramite il corpo scala principale su Via Piane e mediante il corpo scala secondario sito su Via Binni, quest'ultimo dotato di un proprio accesso indipendente dall'esterno.

Regime delle Parti Comuni: Si precisa che, sebbene i corpi scala interni siano classificati come beni comuni non censibili asserviti a tutti i lotti del compendio, l'accesso e l'utilizzo del piano sottostrada sono da intendersi di uso e competenza esclusiva del Lotto 1.

2. LOTTO 2: Unità al Piano Primo

Il Lotto 2 si sviluppa integralmente al primo piano del fabbricato, con una distribuzione degli spazi che ne consente l'uso misto (espositivo/deposito).

Accessibilità Primaria: L'ingresso avviene dal civico di Via Piane, attraverso il vano scala condominiale di uso comune alle tre unità costituenti il compendio pignorato.

Accessibilità Secondaria: L'unità è parimenti servita dal corpo scala ubicato sul lato di Via Binni, che garantisce un ulteriore punto di accesso e agevola la logistica interna, specialmente per le zone destinate a deposito.



3. LOTTO 3: Unità al Piano Secondo e Sottotetto

Il Lotto 3 comprende le porzioni poste ai livelli apicali del fabbricato, attualmente allo stato rustico.

Viabilità Verticale: L'accesso principale è garantito dalla scala comune con ingresso da Via Piane.

Collegamenti Ausiliari: La funzionalità del lotto è integrata dal collegamento con il corpo scala lato Via Binni, assicurando la continuità della viabilità verticale tra i vari livelli (secondo e mansarda) e la conformità ai criteri di accessibilità dell'intero edificio.

Pertanto i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.778628, 13.654169.)
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.778628, 13.654169.)
- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.778628, 13.654169.)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211 nel comune di Corropoli (TE).

Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il compendio pignorato oggetto di relazione è costituito da un intero fabbricato composto da più particelle catastali e più subalterni organizzati in sezioni verticali. I lotti in oggetto sono stati individuati sulla base dello stato di fatto e delle prospettive di valorizzazione dei beni, pur nel riscontro di possibili disallineamenti con i dati formali (urbanistici e catastali). Tale approccio si è reso necessario per assicurare il mantenimento di un equilibrio economico e funzionale tra le parti, garantendo imparzialità nel frazionamento della massa patrimoniale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, si riscontra la mancanza dell'atto di successione per morte de **** Omissis ****, del quale risulta accettata l'eredità ma non risulta nessuna formalità alle trascrizioni per le seguenti particelle:

Foglio 18 part. 675 (proprietà 1/1)
677 sub 2 (proprietà 1/2)
677 sub 3 (proprietà 1/2)
676-677 sub 1 (proprietà 1/2)
674 sub 2 (proprietà 1/3)



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per le titolarità, si allegano alla presente relazione le visure storiche attuali e si fa riferimento alla relazione notarile depositata nel fascicolo.

CONFINI

Confini del fabbricato in senso NE-SO:

strada pubblica via A.Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini.

Confini Lotto 1 in senso NE-SO:

Strada pubblica via A. Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini (primo piano);
affaccio su Strada pubblica via A. Binni, p.lla 674 sub 3, affaccio strada pubblica San Donato, affaccio strada pubblica S. Pertini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	30,00 mq	0,75	22,50 mq	2,90 m	T
Opifici	553,00 mq	565,00 mq	0,7	395,50 mq	2,90 m	T
Negozi	229,00 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				653,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				653,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state determinate a seguito di rilievo svolto in fase di sopralluogo e verificate sulla base della planimetria catastale e delle visure catastali nonché della precedente relazione E.I. ruolo n.160/2012 riunito alla procedura n. 453/2010 RGE. La definizione dei coefficienti di ragguaglio è stata operata considerando la natura eterogenea del compendio, caratterizzato dalla coesistenza di plurime categorie funzionali all'interno del medesimo fabbricato. Al fine di garantire un'omogeneità valutativa, si è assunto quale riferimento il carattere prevalente dell'immobile, individuato nella destinazione commerciale-terziaria. Coerentemente con tale impostazione metodologica, si è proceduto alla ponderazione dei coefficienti, parametrizzando le superfici accessorie e secondarie in funzione della loro reale incidenza rispetto alla porzione principale e all'attuale utilizzo dei locali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6



Dal 07/03/2005 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 309,87
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 3.028,50
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04
Dal 31/05/2013 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00 Piano T
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 30,38
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04 Piano T
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.440,00 Graffato 677



La successione della sig.ra **** Omissis **** non risulta ne trascritta ne volturata pertanto risulta catastalmente ancora intestataria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	677	3		C6	2	28	30 mq	30,37 €	T	
	18	677	2		D8				952 €	T	
	18	676	1		D1				5440 €	S1-T-1-2-3	677
	18	674	4		C1	3	71	81 mq	869,04 €	T	
	18	674	3		D1				2910 €	S1-T-1-2-3	
	18	675			D1				1091,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale nelle destinazioni di uso e nelle categorie di assegnazione e nell'intestazione di alcune particelle per le quali si rende necessaria la voltura di titolarità.

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si presenta parzialmente finito.
L'ingresso al Lotto 1 da via Piane è caraterizzato da ampie vetrine espositive, le facciate in via Sandro Pertini e via Binni necessitano di riprese di intonaco in più punti.

Il Lotto 1 si sviluppa su due livelli, comprendenti un piano terra e un piano sottostrada. Quest'ultimo versa in un evidente stato di incuria e abbandono, essendo attualmente destinato a deposito. L'unità si presenta allo stato rustico (al grezzo): l'intradosso del solaio è privo di finiture e l'impianto elettrico, costituito da canalizzazioni esterne, risulta precario, non funzionante e privo dei requisiti minimi di sicurezza.
Il piano terra si presenta funzionalmente ripartito in due aree distinte. Le porzioni individuate dalle particelle 675, 676 e 674 sub 4 sono attualmente destinate ad attività commerciale e showroom nel settore dell'arredamento; tali ambienti si trovano in un buono stato manutentivo, con finiture curate e adeguate alla funzione positiva.
La restante superficie del piano è invece destinata a locali accessori, specificamente adibiti a magazzino a servizio dell'attività principale. In tale area si rileva, inoltre, la presenza di un vano precedentemente destinato a ufficio, il quale versa attualmente in uno stato di abbandono e disuso.



PARTI COMUNI

Il Lotto 1 ha come accesso principale l'attuale ingresso del negozio. Mentre le scale lato via Binni, saranno un bene comune con tutti i lotti per permettere l'accesso ai vari piani sia superiori che inferiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche Generali del Fabbricato

L'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione mista/commerciale che si sviluppa su un totale di quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno interrato. La struttura portante è realizzata interamente in cemento armato.

Descrizione Specifica: Lotto 1

Il Lotto 1 costituisce un'unità immobiliare a prevalente destinazione commerciale, distribuita funzionalmente tra il piano terra piano sottostrada..

Destinazione d'Uso e Compartimentazione Interna

L'attuale configurazione prevede l'utilizzo come superficie di vendita (showroom di arredamento) e area di stoccaggio (magazzino). La compartimentazione interna è stata ottimizzata per la flessibilità commerciale mediante l'impiego di tramezzi e/o pareti mobili, elementi funzionali alla riconfigurazione degli ambienti di vendita.

Specifiche Costruttive e Dimensionali

Altezza Utile: L'altezza libera interna del lotto è stimata in circa 3,00 metri.

Fronte Strada: Il prospetto esposto sulla Via Piane è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate continue, garantendo un'elevata illuminazione naturale e visibilità commerciale.

Finiture Interne

Le pavimentazioni si differenziano per area funzionale come segue:

Area Espositiva/Vendita: Posa di materiali variabili, tra cui gres e resina.

Zona Uffici: Rivestimento in gres ceramico.

Area Magazzino: Il solaio di calpestio si presenta al grezzo, riflettendo la destinazione d'uso logistica.

Per quanto concerne il livello sottostrada, l'unità si presenta allo stato grezzo, in condizioni di manifesto abbandono e attualmente adibita a deposito. Le finiture risultano assenti: l'intradosso del solaio è a vista e l'impiantistica elettrica, seppur presente con canaline esterne, versa in condizioni precarie e risulta non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente parzialmente occupata sine titolo.

Il Lotto risulta occupato parzialmente per esposizione commerciale nei sub sotto elencati:
Piano terra part.Illa 675, 676, 674 sub 3-4

Da "Progetta & Arreda" attività commerciale espositiva di arredamento



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1961 al 20/07/2017	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGNAZIO GUIDOBALDI	27/11/1961	4790	11028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/12/1961	10192	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2005 al 24/12/2025	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/04/2006	4519	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	29/12/2005	57/332	
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Atto trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	30/01/2006	152262	33538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/03/2006	2483	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	31/05/2013	7584	5413
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/06/2013	5453	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2017	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvia Parlamenti	06/08/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ASCOLI PICENO	06/08/2019		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ascoli Piceno	10/08/2019	3705	
Dal 20/07/2019	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	20/07/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	10/08/2019	8464	
Dal 06/08/2019 al 12/12/2025	**** Omissis ****	accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvia Parlamenti	06/08/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2019	8464	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ascoli Piceno	10/08/2019	3705	



Non risulta trascritta ne volturata la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, ma solo l'accettazione di eredità, come evidenziato nella storia delle provenienze ventennali della relazione notarile deposita nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1
Importo: € 408.842,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 204.421,22
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 25/10/2004
N° repertorio: 77
Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 25/08/2009
Reg. gen. 14532 - Reg. part. 3420
Quota: 1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.680,00
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 2032
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/04/2010
Reg. gen. 5848 - Reg. part. 1573
Quota: 1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.633,75
Rogante: Tribunale Treviso
Data: 20/11/2009
N° repertorio: 2377



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 19/07/2010
Reg. gen. 12198 - Reg. part. 3339
Quota: 1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.032,16
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 17/06/2010
N° repertorio: 1621
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/03/2012
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - ESTENSIONE
Iscritto a TERAMO il 24/07/2013
Reg. gen. 1184 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
N° repertorio: 6295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 29/07/2013
Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206
Quota: 1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.937,49
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 399
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 18/04/2997
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 4519
Quota: 1



Importo: € 140.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.370,45
Data: 17/04/2007

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a TERAMO il 30/10/2010
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a TERAMO il 16/04/2012
Reg. gen. 6706 - Reg. part. 4992
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO - Verbale di pignoramento**
Trascritto a TERAMO il 24/06/2025
Reg. gen. 10859 - Reg. part. 8126
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità da cancellare solo in quota parte relativa al LOTTO di riferimento

Oneri di cancellazione

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

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

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

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



NORMATIVA URBANISTICA

In data 04/11/2025 la scrivente ha inoltrato al Comune di Corropoli modello di richiesta per accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia protocollato al n. 12737 e ha effettuato un sollecito scritto via pec in data 09/12/2025, tuttavia ad oggi l'ente non ha risposto né alla domanda formale né al sollecito inviato mezzo pec. **Si allegano alla presente relazione traccia delle comunicazioni.**

Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui viene riportato una breve sintesi.

Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata dall'art. 44 delle relative NTA.

Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli:
Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 swl 03/11/1976
Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999.

Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza edilizia del 03/11/1976 prot. n. 159/74 pratica n. 11;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 03/99 - pratica 141 del 28/09/1999, concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot. 1232/86;
- certificato di agibilità in deroga prot. 1232/86 pratica 141.

I titoli edilizi sono desunti da precedente relazione esecutiva n. 160/2012.

Si riscontra difformità nelle destinazioni di uso. Dalle tavole si evince una destinazione d'uso di tipo "Esposizione" al piano terra e "Magazzino" pianosottotrada.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo si evince una difformità nella divisione degli spazi interni, non solo nelle aree di esposizione non le necessità commerciali giustificano separazioni temporanee, ma anche nelle aree di magazzino e di ufficio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

DESCRIZIONE

L'accessibilità principale al Lotto 2 è garantita dall'ingresso sito in via Piane n. 211/A. Il collegamento tra il piano stradale e l'unità immobiliare, ubicata al primo piano del fabbricato, avviene tramite un corpo scala interno. Si precisa che tale scala è da intendersi quale bene comune a tutti i lotti costituenti il compendio pignorato, assolvendo alla funzione di collegamento verticale dell'intero edificio.

Si rileva, inoltre, la presenza di un'ulteriore scala posta sul versante di via Binni, anch'essa destinata alla comunicazione tra i diversi livelli del fabbricato, che concorre a definire la viabilità interna e l'accessibilità ai vari piani.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, si riscontra la mancanza dell'atto di successione per morte de **** Omissis ****, del quale risulta accettata l'eredità ma non risulta nessuna formalità alle trascrizioni per le seguenti particelle:

Foglio 18 part. 675

677 sub 3

676-677 sub 1

674 sub 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Confini del fabbricato in senso NE-SO:
strada pubblica via A.Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini.

Confini Lotto 1 in senso NE-SO:
Strada pubblica via A. Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini (primo piano);
affaccio su Strada pubblica via A. Binni, p.lla 674 sub 3, affaccio strada pubblica San Donato, affaccio strada pubblica S. Pertini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	473,00 mq	480,00 mq	0,7	336,00 mq	2,90 m	T
Abitazione	109,00 mq	117,00 mq	1,4	117,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				453,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				453,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state determinate a seguito di rilievo svolto in fase di sopralluogo e verificate sulla base della planimetria catastale e delle visure catastali.

Poichè una parte del lotto ha come categoria catastale A/2 (abitazione) si è deciso si ragguagliare questa parte in relazione alla tipologia dell'intero immobile di carattere prettamente commerciale/terziario. Ciò giustifica un coefficiente di ragguaglio maggiore dell'unità.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6
Dal 07/03/2005 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 309,87
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 3.028,50
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04
Dal 31/05/2013 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00 Piano T



Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 30,38
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04 Piano T
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.440,00 Graffato 677

La successione della sig.ra **** Omissis **** non risulta ne trascritta ne volturata pertanto risulta catastalmente ancora intestataria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	674	2		A2	2	138	30 mq	309,87 €	1	
	18	676	1		D1				5440 €	S1-T-1-2-3	677
	18	674	3		D1				2910 €	S1-T-1-2-3	
	18	675			D1			77 mq	1091,27 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale nelle destinazioni di uso e nelle categorie di assegnazione e nell'intestazione di alcune particelle per le quali si rende necessaria la voltura di titolarità.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 è ubicata al piano primo del fabbricato. La consistenza e lo stato dei luoghi sono definiti dai seguenti elementi:

Accessibilità e Viabilità Interna: L'accesso all'unità è garantito dal portone d'ingresso sito in via Piane n. 122/A.



Il collegamento verticale è assicurato da un corpo scala interno (costituente bene comune non censibile del compendio). Il transito dal piano stradale al primo livello si articola su due rampe, con una larghezza utile dei gradini di circa 1,30 m, dimensione che assicura un'agevole fruibilità per l'utenza e il trasporto di materiali.

Zona Commerciale (Showroom): La porzione del piano prospiciente via Piane è attualmente destinata ad attività espositiva. Tale area si distingue per un buono stato conservativo e un'ottima luminosità naturale, favorita dalla presenza di ampie superfici vetrate. L'ambiente è regolarmente dotato di impianti tecnologici, fornitura elettrica e risulta servito da un locale igienico dedicato.

Zona Accessoria (Deposito): Tramite una chiusura interna con porta scorrevole si accede alla restante porzione del piano, destinata a magazzino e deposito. Quest'area, funzionalmente distinta dalla zona commerciale, risulta priva di dotazioni impiantistiche e versa in uno stato di manifesto abbandono. Il livello delle finiture e lo stato manutentivo generale appaiono significativamente inferiori rispetto alla zona showroom.

PARTI COMUNI

Il Lotto 1 è costituito da sub che fanno anche di altri Lotti. Pertanto le scale di accesso ai piani superiori e inferiori, risultano in comune anche con gli altri Lotti.

Questa divisione è stata pensata per facilitare un'eventuale frazionalità del compendio pignorato, in questo caso sarà necessario provvedere anche a una divisione dei sub a livello catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche Generali del Fabbricato

L'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione mista/commerciale che si sviluppa su un totale di quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno interrato. La struttura portante è realizzata interamente in cemento armato.

Descrizione Specifica: Lotto 2

Il Lotto 2 costituisce un'unità immobiliare a destinazione commerciale e deposito, distribuita funzionalmente nel piano primo.

Destinazione d'Uso e Compartimentazione Interna

L'attuale configurazione prevede l'utilizzo come superficie di vendita (showroom di arredamento) e area di stoccaggio (magazzino). La compartimentazione interna è stata ottimizzata per la flessibilità commerciale mediante l'impiego di tramezzi e/o pareti mobili, elementi funzionali alla riconfigurazione degli ambienti di vendita.

Specifiche Costruttive e Dimensionali

Altezza Utile: L'altezza libera interna del lotto è stimata in circa 3,00 metri.

Fronte Strada: Il prospetto esposto sulla Via Piane è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate continue, garantendo un'elevata illuminazione naturale e visibilità commerciale.

Finiture Interne

Le pavimentazioni si differenziano per area funzionale come segue:

Area Espositiva/Vendita: Posa di materiali variabili, tra cui gres e resina.

Area Magazzino/Deposito: Il solaio di calpestio si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione e



massetto di finitura. Le superfici verticali risultano regolarmente intonacate, sebbene necessitino di opere di tinteggiatura e ripristino.

Dotazioni Impiantistiche: L'impianto elettrico è realizzato mediante canalizzazioni esterne a vista; allo stato attuale, tale impianto è da considerarsi non funzionante e privo delle necessarie certificazioni di conformità e sicurezza.

Collegamenti e Infissi: Sul versante prospiciente via Binni, il vano di collegamento verso la seconda scala interna risulta privo di serramento di chiusura, lasciando l'ambiente esposto. Il corpo scala medesimo versa allo stato rustico, con strutture lasciate a vista e totale assenza di infissi esterni, condizione che pregiudica l'isolamento termo-acustico e la sicurezza del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta parzialmente occupato da terzi senza titolo.

Il Lotto risulta occupato per esposizione commerciale parzialmente nei sub sotto elencati:
Piano terra part.IIIa 675, 676, 674 sub 3-4
Primo Piano part.IIIa 675, 676, 674 sub 2.

Da “Progetta & Arreda” attività commerciale espositiva di arredamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005 al 06/08/2019	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2005	57	332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/06/2013	5452	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	24/04/2006	4519	
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Atto trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	30/01/2006	152262	33538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/03/2006	2483	
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	31/05/2013	7584	5413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/06/2013	5453	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2019	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	20/07/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	10/08/2019	8464	
Dal 06/08/2019 al 12/12/2025	**** Omissis ****	accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvia Parlamenti	06/08/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2019	8464	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ascoli Piceno	10/08/2019	3705	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: non risulta trascritta ne volturata la dichiarazione di successione in morte di sig.ra Verdecchia Maria, ma solo l'accettazione di eredità, come evidenziato nella storia delle provenienze ventennali della relazione notarile deposita nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1
Importo: € 408.842,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 204.421,22
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 25/10/2004
N° repertorio: 77
Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 25/08/2009
Reg. gen. 14532 - Reg. part. 3420
Quota: 1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.680,00
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 2032
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/04/2010
Reg. gen. 5848 - Reg. part. 1573
Quota: 1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.633,75
Rogante: Tribunale Treviso
Data: 20/11/2009
N° repertorio: 2377



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 19/07/2010
Reg. gen. 12198 - Reg. part. 3339
Quota: 1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.032,16
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 17/06/2010
N° repertorio: 1621
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/03/2012
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - ESTENSIONE
Iscritto a TERAMO il 24/07/2013
Reg. gen. 1184 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
N° repertorio: 6295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 29/07/2013
Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206
Quota: 1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.937,49
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 399
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 18/04/2997
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 4519
Quota: 1



Importo: € 140.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.370,45
Data: 17/04/2007

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TERAMO il 30/10/2010
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TERAMO il 16/04/2012
Reg. gen. 6706 - Reg. part. 4992
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO - Verbale di pignoramento**

Trascritto a TERAMO il 24/06/2025
Reg. gen. 10859 - Reg. part. 8126
Quota: 1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità da cancellare solo in quota parte relativa al LOTTO di riferimento

Oneri di cancellazione

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

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

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

Le formalità devono far capo ai soli sub parziali di competenza del lotto di riferimento



NORMATIVA URBANISTICA

In data 04/11/2025 la scrivente con modulo apposito ha fatto richiesta all'ente di competenza, Comune di Corropoli, di accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia. Ad oggi l'ente non ha risposto né alla domanda formale né al sollecito inviato mezzo pec.

Modello di richiesta inviato in data 04/11/2025 prot. 12737 inviato al Comune di Corropoli
pec: inviata il 09/12/2025 al indirizzo suap@pec.comunecorropoli.it.

Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui in allegato viene riportato una breve sintesi.

Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata dall'art. 44 delle relative NTA.

Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli:
Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 swl 03/11/1976
Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999.

Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza edilizia del 03/11/1976 prot. n. 159/74 pratica n. 11;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 03/99 - pratica 141 del 28/09/1999, concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot. 1232/86;
- certificato di agibilità in deroga prot. 1232/86 pratica 141.

I titoli edilizi sono desunti da precedente relazione esecutiva n. 160/2012.

Si riscontra difformità nelle destinazioni di uso. Dalle tavole si evince una destinazione d'uso di tipo "Esposizione" + "Appartamento" + "Esposizione".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE).

Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il compendio pignorato oggetto di relazione è costituito da un intero fabbricato composto da più particelle catastali e più subalterni organizzati in sezioni verticali. La suddivisione in Lotti decisa dalla scrivente è stata fatta in considerazione delle destinazioni attualmente in uso, che potrebbero non corrispondere con quanto catastalmente e urbanisticamente riscontrato, e con la potenziale frazionabilità del lotto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, si riscontra la mancanza dell'atto di successione per morte de **** Omissis ****, del quale risulta accettata l'eredità ma non risulta nessuna formalità alle trascrizioni per le seguenti particelle:

Foglio 18 part. 675	(proprietà 1/1)
676-677 sub 1	(proprietà 1/2)
674 sub 3	(proprietà 1/3)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Per le titolarità, si allegano alla presente relazione le visure storiche attuali e si fa riferimento alla relazione notarile depositata nel fascicolo.

CONFINI

Confini del fabbricato in senso NE-SO:

strada pubblica via A.Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini.

Confini Lotto 1 in senso NE-SO:

Strada pubblica via A. Binni, part. 217, strada pubblica San Donato, strada pubblica S. Pertini (primo piano);
affaccio su Strada pubblica via A. Binni, p.lla 674 sub 3, affaccio strada pubblica San Donato, affaccio strada pubblica S. Pertini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	950,00 mq	950,00 mq	0,7	665,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				665,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				665,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state determinate a seguito di rilievo svolto in fase di sopralluogo e verificate sulla base della planimetria catastale e delle visure catastali nonché della precedente relazione E.I. ruolo n.160/2012 riunito alla procedura n. 453/2010 RGE.

La definizione dei coefficienti di ragguaglio è stata effettuata considerando la natura eterogenea del compendio, caratterizzato dalla coesistenza di plurime categorie funzionali all'interno del medesimo fabbricato.

Al fine di garantire un'omogeneità valutativa, si è assunto quale riferimento il carattere prevalente dell'immobile, individuato nella destinazione commerciale-terziaria. Coerentemente con tale impostazione



metodologica, si è proceduto alla ponderazione dei coefficienti, parametrizzando le superfici accessorie e secondarie in funzione della loro reale incidenza rispetto alla porzione principale e all'attuale utilizzo dei locali. Al piano mansarda, le porzioni di area con altezza inferiore a 1,50m non sono state computate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00
Dal 07/03/2005 al 30/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6
Dal 07/03/2005 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 309,87
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676 Categoria D1 Graffato 677
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 3.028,50
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq



		Rendita € 869,04
Dal 31/05/2013 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 2.910,00 Piano T
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 30,38
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 674, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 71 Superficie catastale 81 mq Rendita € 869,04 Piano T
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 677, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 952,00
Dal 31/05/2013 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 676, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.440,00 Graffato 677

La successione della sig.ra **** Omissis **** non risulta ne trascritta ne volturata pertanto risulta catastalmente ancora intestataria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	674	2		A2	1	6 vani	138 mq	309,87 €	1	
	18	677	3		C6	2	28	30 mq	30,37 €	T	
	18	677	2		D8				952 €	T	
	18	676	1		D1				5440 €	S1-T-1-2-3	677
	18	674	4		C1	3	71	81 mq	869,04 €	T	
	18	674	3		D1				2910 €	S1-T-1-2-3	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale nelle destinazioni di uso e nelle categorie di assegnazione e nell'intestazione di alcune particelle per le quali si rende necessaria la voltura di titolarità.

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto 3 comprende il secondo piano e il piano sottotetto (mansarda) dell'edificio. Lo stato dei luoghi rivela un'opera edilizia rimasta incompiuta, caratterizzata dalle seguenti criticità:

Involucro e Prospetti: Esternamente, le facciate del fabbricato si presentano allo stato rustico, prive di rivestimento e finiture. Le aperture risultano prive di serramenti e protette esclusivamente da pannelli provvisori, con conseguente esposizione degli interni agli agenti atmosferici.

Collegamenti Verticali: Il corpo scala d'accesso, ubicato sul versante di via Binni, risulta allo stato grezzo. Le murature in laterizio (forati) sono lasciate a vista e i vani finestra sono privi di infissi, confermando l'assenza di opere di finitura.

Stato Interno (Piano Secondo): L'unità immobiliare al secondo piano, sebbene presenti parziali finiture che la distinguono dallo stato puramente grezzo, versa in uno stato di incuria e abbandono. Si rileva la totale assenza di fornitura elettrica e di impianti tecnologici funzionanti.

Piano Sottotetto (Mansarda): Il livello superiore riflette le medesime condizioni di degrado. La copertura manifesta evidenti segni di incompletezza: in diverse porzioni i pannelli di rivestimento interno risultano mancanti, lasciando lo strato isolante a vista e compromettendo l'integrità termica e igroscopica dell'ambiente.

PARTI COMUNI

Il Lotto 1 è costituito da sub che fanno anche di altri Lotti. Pertanto le scale di accesso ai piani superiori e inferiori, risultano in comune anche con gli altri Lotti.

Questa divisione è stata pensata per facilitare un'eventuale frazionalità del compendio pignorato, in questo caso sarà necessario provvedere anche a una divisione dei sub a livello catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche Generali del Fabbricato

L'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione mista/commerciale che si sviluppa su un totale di quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno interrato. La struttura portante è realizzata interamente in cemento armato.

Descrizione Specifica: Lotto 3

Il Lotto 3 costituisce un'unità immobiliare a prevalente destinazione commerciale, distribuita funzionalmente tra il piano secondo e mansarda.

Destinazione d'Uso e Compartimentazione Interna

L'attuale configurazione prevede l'utilizzo come area di stoccaggio (magazzino).

Specifiche Costruttive e Dimensionali

Altezza Utile: L'altezza libera interna del lotto è stimata in circa 3,60 metri.



Fronte Strada: Il prospetto esposto sulla Via Piane è caratterizzato dalla presenza di ampie aperture non concluse con infissi e tamponate da pannelli provvisori continue.

Finiture Interne

Il solaio di calpestio si presenta al grezzo, in entrambi i piani. Al piano mansarda alcuni parti di isolamento della copertura sono saltati e mostrano in evidenza la copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/2005 al 06/08/2019	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2005	57	332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	03/06/2013	5452	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Teramo	24/04/2006	4519	
Dal 30/01/2006 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Atto trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ennio Vincenti	30/01/2006	152262	33538
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	01/03/2006	2483	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	31/05/2013	7584	5413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Teramo	03/06/2013	5453	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2019	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	20/07/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate ASCOLI PICENO	10/08/2019	8464	
Dal 06/08/2019 al 12/12/2025	**** Omissis ****	accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvia Parlamenti	06/08/2019	8362	6364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	12/08/2019	8464	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ascoli Piceno	10/08/2019	3705	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Non risulta trascritta ne volturata la dichiarazione di successione in morte di sig.ra Verdecchia Maria, ma solo l'accettazione di eredità, come evidenziato nella storia delle provenienze ventennali della relazione notarile deposita nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1
Importo: € 408.842,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 204.421,22
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 25/10/2004
N° repertorio: 77
Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 25/08/2009
Reg. gen. 14532 - Reg. part. 3420
Quota: 1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.680,00
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 2032
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 12/04/2010
Reg. gen. 5848 - Reg. part. 1573
Quota: 1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.633,75
Rogante: Tribunale Treviso
Data: 20/11/2009
N° repertorio: 2377
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 19/07/2010
Reg. gen. 12198 - Reg. part. 3339
Quota: 1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.032,16
Rogante: Tribunale Pescara
Data: 17/06/2010
N° repertorio: 1621



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/03/2012
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUTIVO - ESTENSIONE
Iscritto a TERAMO il 24/07/2013
Reg. gen. 1184 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
N° repertorio: 6295
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 29/07/2013
Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206
Quota: 1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.937,49
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 399
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73
Iscritto a TERAMO il 18/04/2997
Reg. gen. 7391 - Reg. part. 4519
Quota: 1
Importo: € 140.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.370,45
Data: 17/04/2007

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a TERAMO il 30/10/2010
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406



Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a TERAMO il 16/04/2012

Reg. gen. 6706 - Reg. part. 4992

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO - Verbale di pignoramento**

Trascritto a TERAMO il 24/06/2025

Reg. gen. 10859 - Reg. part. 8126

Quota: 1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità da cancellare solo in quota parte relativa al LOTTO di riferimento

Oneri di cancellazione

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

- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);

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

- pignoramento immobiliare: € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria).

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

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

NORMATIVA URBANISTICA

In data 04/11/2025 la scrivente ha inoltrato al Comune di Corropoli modello di richiesta per accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia protocollato al n. 12737 e ha effettuato un sollecito scritto via pec in data 09/12/2025, tuttavia ad oggi l'ente non ha risposto né alla domanda formale né al sollecito inviato mezzo pec. **Si allegano alla presente relazione traccia delle comunicazioni.**

Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui viene riportato una breve sintesi.

Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata dall'art. 44 delle relative NTA.



Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli:
Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 swl 03/11/1976
Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999.

Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza edilizia del 03/11/1976 prot. n. 159/74 pratica n. 11;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 03/99 - pratica 141 del 28/09/1999, concessa e rilasciata dal Comune di Corropoli prot. 1232/86;
- certificato di agibilità in deroga prot. 1232/86 pratica 141.

I titoli edilizi sono desunti da precedente relazione esecutiva n. 160/2012.

Si riscontra difformità nelle destinazioni di uso. Dalle tavole si evince una destinazione d'uso di tipo "Esposizione" in entrambi i piani.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato oggetto di relazione è costituito da un intero fabbricato composto da più particelle catastali e più subalterni organizzati in sezioni verticali.

I lotti in oggetto sono stati individuati sulla base dello stato di fatto e delle prospettive di valorizzazione dei beni, pur nel riscontro di possibili disallineamenti con i dati formali (urbanistici e catastali). Tale approccio si è reso necessario per assicurare il mantenimento di un equilibrio economico e funzionale tra le parti, garantendo imparzialità nel frazionamento della massa patrimoniale.

La suddivisione dei lotti è stata definita perseguendo l'obiettivo dell'autonomia funzionale e dell'equità distributiva, garantendo a ogni unità immobiliare accessi idonei alla propria destinazione d'uso.

1. LOTTO 1: Unità al Piano Terra e Sottostrada

Il Lotto 1 è caratterizzato da una spiccata vocazione commerciale, garantita da una configurazione che ne permette l'indipendenza gestionale.

Accessibilità Piano Terra: L'unità dispone di un accesso indipendente direttamente dal fronte strada su Via Piane. Tale configurazione è stata prevista per assicurare la piena autonomia del locale, assecondando la sua funzione prevalentemente commerciale e di rappresentanza.

Accessibilità Piano Sottostrada: Il collegamento al piano inferiore è garantito da una duplice viabilità verticale: tramite il corpo scala principale su Via Piane e mediante il corpo scala secondario sito su Via Pertini, quest'ultimo dotato di un proprio accesso indipendente dall'esterno.

Regime delle Parti Comuni: Si precisa che, sebbene i corpi scala interni siano classificati come beni comuni non censibili asserviti a tutti i lotti del compendio, l'accesso e l'utilizzo del piano sottostrada sono da intendersi di uso e competenza esclusiva del Lotto 1.

2. LOTTO 2: Unità al Piano Primo

Il Lotto 2 si sviluppa integralmente al primo piano del fabbricato, con una distribuzione degli spazi che ne consente l'uso misto (espositivo/deposito).

Accessibilità Primaria: L'ingresso avviene dal civico di Via Piane, attraverso il vano scala condominiale di uso comune alle tre unità costituenti il compendio pignorato.

Accessibilità Secondaria: L'unità è parimenti servita dal corpo scala ubicato sul lato di Via Pertini, che garantisce un ulteriore punto di accesso e agevola la logistica interna, specialmente per le zone destinate a deposito.

3. LOTTO 3: Unità al Piano Secondo e Sottotetto

Il Lotto 3 comprende le porzioni poste ai livelli apicali del fabbricato, attualmente allo stato rustico.

Viabilità Verticale: L'accesso principale è garantito dalla scala comune con ingresso da Via Piane.

Collegamenti Ausiliari: La funzionalità del lotto è integrata dal collegamento con il corpo scala lato Via Pertini, assicurando la continuità della viabilità verticale tra i vari livelli (secondo e mansarda) e la conformità ai criteri di accessibilità dell'intero edificio.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)

- Valore di stima del bene: € 424.450,00

- Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) è definito come "il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzia immobiliari;

- <https://www.immobiliare.it/annunci/110299763/>
<https://www.immobiliare.it/annunci/122811232/>
<https://www.immobiliare.it/annunci/119592379/>
<https://www.immobiliare.it/annunci/123862481/#foto10>

- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,9	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	910	L	2	2,9	N
Autorimesse	NORMALE	360	500	L	1,6	2,2	N
Box	NORMALE	430	630	L	1,9	2,8	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,2	1,7	N
Negozi	NORMALE	780	1550	L	3,6	7	N

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

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

- il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti.

Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non è stato rilevato la trascrizione e la voltura della successione e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutari.

Sulla base di queste considerazioni:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1	653,00 mq	650,00 €/mq	€ 424.450,00	100,00%	€ 424.450,00
Valore di stima:					€ 424.450,00

Valore di stima: € 424.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	90.000,00	€

Valore finale di stima: € 334.450,00

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

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

il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti. Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non sono state rilevate le continuità delle trascrizioni e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutati.

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

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, deve tener conto sdi un abbattimento di circa il 20% del valore commerciale per le le seguenti criticità:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli 'immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima “alfabetizzazione digitale”, di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non



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

- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita.

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

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

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, tenuto conto di un abbattimento di circa il 20% del valore commerciale per le criticità sopra elencate e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ---, scala ---, interno ---, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)

Valore di stima del bene: € 294.450,00

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) è definito come "il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.



Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;

- proposte di vendita di agenzia immobiliari;

<https://www.immobiliare.it/annunci/110299763/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/122811232/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/119592379/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/123862481/#foto10>

- relazioni di stima;

- quotazioni immobiliari Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	2,9	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	910	L	2	2,9	N
Autorimesse	NORMALE	360	500	L	1,6	2,2	N
Box	NORMALE	430	630	L	1,9	2,8	N
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,2	1,7	N
Negozi	NORMALE	780	1550	L	3,6	7	N



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Compendio pignorato Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1	453,00 mq	650,00 €/mq	€ 294.450,00	100,00%	€ 294.450,00
Valore di stima:					€ 294.450,00

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

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

- il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti.

Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non è stato rilevato la trascrizione e la voltura della successione e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutari.

Valore di stima: € 294.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	45.000,00	€

Valore finale di stima: € 249.450,00

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

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

il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti. Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non sono state rilevate le continuità delle trascrizioni e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutari.

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



investimento, ecc.) rispetto al libero mercato.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, deve tener conto di un abbattimento di circa il 15% del valore commerciale per le seguenti criticità:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita.

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

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

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, tenuto conto di un abbattimento di circa il 15% del valore commerciale per le criticità sopra elencate e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)



Valore di stima del bene: € 399.000,00

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) è definito come "il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;

- proposte di vendita di agenzia immobiliari;

<https://www.immobiliare.it/annunci/110299763/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/122811232/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/119592379/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/123862481/#foto10>

- relazioni di stima;

- quotazioni immobiliari Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,2	1,7	N
Negozi	NORMALE	780	1550	L	3,6	7	N

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



Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più condizioni (criticità):
- il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti.

Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non è stato rilevato la trascrizione e la voltura della successione e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Compendio pignorato Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1	665,00 mq	600,00 €/mq	€ 399.000,00	100,00%	€ 399.000,00
Valore di stima:					€ 399.000,00

Valore di stima: € 399.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	100.000,00	€

Valore finale di stima: € 299.000,00

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

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

il frazionamento del compendio in LOTTI può agevolare la vendita di un lotto specifico, ma sfavorire i LOTTI rimanenti. Pertanto, il frazionamento propedeutico alla vendita e la regolarizzazione catastale laddove le categorie catastali non sono rispettate, non viene computate nei deprezzamenti ma viene rimesso a carico dell'acquirente.

Inoltre, si sottolinea che non sono state rilevate le continuità delle trascrizioni e anche questo aspetto viene rimesso non a carico della procedura ma in questo caso a carico degli esecutari.

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



Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, deve tener conto di un abbattimento di circa il 25% del valore commerciale per le seguenti criticità:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
- i taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita.

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

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

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura, tenuto conto di un abbattimento di circa il 25% del valore commerciale per le criticità sopra elencate e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

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.

Teramo, li 26/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Cesare Alessia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica - concessione in sanatoria e agibilità (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavole di progetto (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie e estratto di mappa (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - individuazioni Lotti (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Foto dei luoghi (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle OMI (Aggiornamento al 26/12/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)

Destinazione urbanistica: In data 04/11/2025 la scrivente ha inoltrato al Comune di Corropoli modello di richiesta per accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia protocollato al n. 12737 e ha effettuato un sollecito scritto via pec in data 09/12/2025, tuttavia ad oggi l'ente non ha risposto ne alla domanda formale ne al sollecito inviato mezzo pec. Si allegano alla presente relazione traccia delle comunicazioni. Modello di richiesta inviato in data 04/11/2025 prot. 12737 inviato al Comune di Corropoli pec: inviata il 09/12/2025 al indirizzo suap@pec.comunecorropoli.it. Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui in allegato viene riportato una breve sintesi. Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata dall'art. 44 delle relative NTA. Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli: Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 del 03/11/1976 Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999. Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Prezzo base d'asta: € 334.450,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)

Destinazione urbanistica: In data 04/11/2025 la scrivente con modulo apposito ha fatto richiesta all'ente di competenza, Comune di Corropoli, di accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia. Ad oggi l'ente non ha risposto ne alla domanda formale ne al sollecito inviato mezzo pec. Modello di richiesta inviato in data 04/11/2025 prot. 12737 inviato al Comune di Corropoli pec: inviata il 09/12/2025 al indirizzo suap@pec.comunecorropoli.it. Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui in allegato viene riportato una breve sintesi. Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata



dall'art. 44 delle relative NTA. Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli: Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 del 03/11/1976 Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999. Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Prezzo base d'asta: € 249.450,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1

Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12/4)

Destinazione urbanistica: In data 04/11/2025 la scrivente con modulo apposito ha fatto richiesta all'ente di competenza, Comune di Corropoli, di accesso agli atti per la documentazione urbanistica ed edilizia. Ad oggi l'ente non ha risposto né alla domanda formale né al sollecito inviato mezzo pec. Modello di richiesta inviato in data 04/11/2025 prot. 12737 inviato al Comune di Corropoli pec: inviata il 09/12/2025 al indirizzo suap@pec.comunecorropoli.it. Pertanto per le considerazioni di carattere urbanistico viene riportato quanto desunto da precedente relazione esecutivo del 26/01/2013 di cui in allegato viene riportato una breve sintesi. Ai fini urbanistici, il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "C3- Insediamenti residenziali in aree a prescrizioni esecutive" del vigente PRG, normata dall'art. 44 delle relative NTA. Ai fini edilizi, il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corropoli: Licenza Edilizia prot. n. 159/74 pratica n.11 swl 03/11/1976 Concessione in Sanatoria n. 03/99 pratica n.141 protocollo n. 1231/86 del 28/09/1999. Sono emerse alcune difformità tra quanto presente in Concessione in sanatoria e quanto presente allo stato di fatto. In particolare la chiusura di alcune porte e finestre e la destinazione d'uso di alcuni locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Prezzo base d'asta: € 299.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 334.450,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/4
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1	Superficie	653,00 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile si presenta parzialmente finito. L'ingresso al Lotto 1 da via Piane è caratterizzato da ampie vetrine espositive, le facciate in via Sandro Pertini e via Binni necessitano di riprese di intonaco in più punti. Il Lotto 1 si sviluppa su due livelli, comprendenti un piano terra e un piano sottostrada. Quest'ultimo versa in un evidente stato di incuria e abbandono, essendo attualmente destinato a deposito. L'unità si presenta allo stato rustico (al grezzo): l'intradosso del solaio è privo di finiture e l'impianto elettrico, costituito da canalizzazioni esterne, risulta precario, non funzionante e privo dei requisiti minimi di sicurezza. Il piano terra si presenta funzionalmente ripartito in due aree distinte. Le porzioni individuate dalle particelle 675, 676 e 674 sub 4 sono attualmente destinate ad attività commerciale e showroom nel settore dell'arredamento; tali ambienti si trovano in un buono stato manutentivo, con finiture curate e adeguate alla funzione espositiva. La restante superficie del piano è invece destinata a locali accessori, specificamente adibiti a magazzino a servizio dell'attività principale. In tale area si rileva, inoltre, la presenza di un vano precedentemente destinato a ufficio, il quale versa attualmente in uno stato di abbandono e disuso.		
Descrizione:	Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 249.450,00

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/4
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 675, Categoria D1	Superficie	453,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 è ubicata al piano primo del fabbricato. La consistenza e lo stato dei luoghi sono definiti dai seguenti elementi: Accessibilità e Viabilità Interna: L'accesso all'unità è garantito dal portone d'ingresso sito in via Piane n. 122/A. Il collegamento verticale è assicurato da un corpo scala interno (costituente bene comune non censibile del compendio). Il transito dal piano stradale al primo livello si articola su due rampe, con una larghezza utile dei gradini di circa 1,30 m, dimensione che		



	assicura un'agevole fruibilità per l'utenza e il trasporto di materiali. Zona Commerciale (Showroom): La porzione del piano prospiciente via Piane è attualmente destinata ad attività espositiva. Tale area si distingue per un buono stato conservativo e un'ottima luminosità naturale, favorita dalla presenza di ampie superfici vetrate. L'ambiente è regolarmente dotato di impianti tecnologici, fornitura elettrica e risulta servito da un locale igienico dedicato. Zona Accessoria (Deposito): Tramite una chiusura interna con porta scorrevole si accede alla restante porzione del piano, destinata a magazzino e deposito. Quest'area, funzionalmente distinta dalla zona commerciale, risulta priva di dotazioni impiantistiche e versa in uno stato di manifesto abbandono. Il livello delle finiture e lo stato manutentivo generale appaiono significativamente inferiori rispetto alla zona showroom.
Descrizione:	Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.000,00

Bene N° 3 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, edificio ----, scala ----, interno ----, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	12/4
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 677, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 18, Part. 676, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 677 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 18, Part. 674, Sub. 3, Categoria D1	Superficie	665,00 mq
Stato conservativo:	Il Lotto 3 comprende il secondo piano e il piano sottotetto (mansarda) dell'edificio. Lo stato dei luoghi rivela un'opera edilizia rimasta incompiuta, caratterizzata dalle seguenti criticità: Involucro e Prospetti: Esternamente, le facciate del fabbricato si presentano allo stato rustico, prive di rivestimento e finiture. Le aperture risultano prive di serramenti e protette esclusivamente da pannelli provvisori, con conseguente esposizione degli interni agli agenti atmosferici. Collegamenti Verticali: Il corpo scala d'accesso, ubicato sul versante di via Binni, risulta allo stato grezzo. Le murature in laterizio (forati) sono lasciate a vista e i vani finestra sono privi di infissi, confermando l'assenza di opere di finitura. Stato Interno (Piano Secondo): L'unità immobiliare al secondo piano, sebbene presenti parziali finiture che la distinguono dallo stato puramente grezzo, versa in uno stato di incuria e abbandono. Si rileva la totale assenza di fornitura elettrica e di impianti tecnologici funzionanti. Piano Sottotetto (Mansarda): Il livello superiore riflette le medesime condizioni di degrado. La copertura manifesta evidenti segni di incompletezza: in diverse porzioni i pannelli di rivestimento interno risultano mancanti, lasciando lo strato isolante a vista e compromettendo l'integrità termica e igroscopica dell'ambiente.		
Descrizione:	Trattasi di un intero fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello sotto strada, ubicato alla via San Donato civico 211/A nel comune di Corropoli (TE). Il piano terra e parte del primo piano attualmente sono adibiti ad attività commerciale, mentre i restanti locali sono magazzini non gestiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, EDIFICIO ----, SCALA ----, INTERNO ----, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1
Importo: € 408.842,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 204.421,22
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 25/10/2004
N° repertorio: 77
Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/03/2012
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 29/07/2013
Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206
Quota: 1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.937,49
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 399

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, EDIFICIO ----, SCALA ----, INTERNO ----, PIANO T-1



Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1
Importo: € 408.842,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 204.421,22
Rogante: Pubblico Ufficiale
Data: 25/10/2004
N° repertorio: 77
Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 07/03/2012
Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406
Quota: 1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.360,00
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 25/11/2011
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TERAMO il 29/07/2013
Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206
Quota: 1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.937,49
Rogante: Tribunale Teramo
Data: 28/09/2009
N° repertorio: 399

BENE N° 3 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIALE PIANE SAN DONATO 211/B, EDIFICIO ----, SCALA ----, INTERNO ----, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO ESATTORIALE
Iscritto a TERAMO il 28/10/2004
Reg. gen. 18960 - Reg. part. 3373
Quota: 1



Importo: € 408.842,44

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 204.421,22

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 25/10/2004

N° repertorio: 77

Note: Da cancellare per le quote di competenza della LOTTO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 07/03/2012

Reg. gen. 3884 - Reg. part. 406

Quota: 1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.360,00

Rogante: Tribunale Teramo

Data: 25/11/2011

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TERAMO il 29/07/2013

Reg. gen. 9931 - Reg. part. 1206

Quota: 1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.937,49

Rogante: Tribunale Teramo

Data: 28/09/2009

N° repertorio: 399

