
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

Fallimenti e
ASTE

Teramo, li 13/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	15

INCARICO

In data 05/08/2025, il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 - Teramo (TE), email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19
(Coord. Geografiche: 42.78523688944774 - 13.914306307631295)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19
(Coord. Geografiche: 42.78523688944774 - 13.914306307631295)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione e locale garage al piano terra, il tutto in comune di Tortoreto, Via Salino n° 19.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti ricade in area non completamente edificata (essenzialmente solo lungo la S.P. n° 8 - Via Salino), con una propensione per le attività agricole, posta a circa 3 km di distanza dalla S.S. n° 16 Adriatica.

La costruzione gode di area di pertinenza scoperta (b.c.n.c. ai lotti nn° 1 e 2), recintata sui lati Nord, Est e Sud e confina con Via Salino (lato Nord), lotto inedito (lato Ovest) e lotti edificati sui lati Sud ed Est.

Il fabbricato è composto da piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (oltre a garage al piano terra), collegati da scala esterna (assente l'impianto ascensore).

E' presente un locale sottotetto/intercapedine accessibile dall'appartamento al piano primo (lotto n° 2) da botola con scala retrattile.

L'appartamento di civile abitazione al piano terra (sub. 2) è composto da ingresso/disimpegno, sala, cucina, camera, bagno e locale adibito a laboratorio; è annesso un locale garage al piano terra (sub. 3) con accesso carrabile sul lato Est.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati depositati i certificati notarili sostitutivo ed integrativo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nei certificati di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Titolarità" ed alla documentazione allegata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate").

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. *****, nato a ***** (**), il
*****, codice fiscale *****.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

Per la definizione della storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nelle relazioni notarili depositate nel fascicolo.

La proprietà degli immobili (distinti al C.F. foglio 31, particella 114, subb. 1-2-3-4, oltre a maggiore consistenza) è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di divisione, senza conguaglio, a rog. Not. F. Campitelli, del 26/04/2012, rep. 40100, trascritto il 14/05/2012, al n° 5171 di formalità (condividenti sig. *****, come sopra generalizzato, in regime patrimoniale di separazione dei beni/beni personali ed il sig. *****, nato a *****, l'*****, in regime patrimoniale di separazione dei beni/beni personali).

Ai sigg.ri ***** e *****, come sopra generalizzati, la proprietà degli immobili (diritti pari ad 1/2 dell'intero ciascuno), era pervenuta in forza di:

- proprietà pari ad 2/6 dell'intero ciascuno, atto di donazione accettata, a rog. Not. F. Campitelli, del 26/04/2012, rep. 40100, trascritto il 14/05/2012, al n° 5170 di formalità, dalla sig.ra *****, nata *****, il ***** (immobili distinti al C.F. foglio 31, particella 114, subb. 1-2-3-4 oltre a maggiore consistenza);
- proprietà pari 1/3 dell'intero ciascuno, certificato di denunciata successione, in morte del sig. *****, nato a *****, il *****, deceduto il *****, trascritto il 18/07/1984, al n° 5635 di formalità (immobili distinti al C.T. foglio 31, particella 114, oltre a maggiore consistenza).

Alla s. ***** la proprietà dei diritti pari ad 1/3 dell'intero sugli immobili era pervenuta in forza della successione di cui sopra.

La piena proprietà degli immobili (terreno della superficie catastale di mq 606 - C.T. foglio 31, particella 7/a/b) era pervenuta al sig. *****, come sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. Ielo, del 29/04/1964, trascritto il 6/05/1964, al n° 4622 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, l'*****.

Sono state trascritte l'accettazione tacita di eredità del sig. *****.

- in data 14/07/2025, al n° 9128 di formalità, a favore dei sigg.ri ***** e *****, come sopra generalizzati;
 - in data 14/07/2025, al n° 9127 di formalità, a favore della sig.ra *****, come sopra generalizzata.
- Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con proprietà ***** a mezzo distacchi, proprietà ***** , proprietà ***** e ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento di civile abitazione/laboratorio (sub. 2)	103,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,96 m	terra
garage (sub. 3)	31,00 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	2,99 m	terra
Totale superficie convenzionale:				136,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,10 mq		

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione.

I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	114	2	2	A2	2	5,5 vani	120 mq	383,47 €	terra	
	31	114	3	2	C6	2	30	37 mq	56,71 €	terra	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari intestano al sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il/i nominativo/dati anagrafici del soggetto esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel

pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n°138/98).

Il fabbricato è dotato di elaborato planimetrico.

L'unità immobiliare di cui al sub. 1 è un b.c.n.c. a tutti i subalterni.

Le unità immobiliari di cui ai subb. 2 e 3 derivano dalla soppressione della particella 114.

L'area di pertinenza del fabbricato, ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 560.

La consistenza catastale non corrisponde con quella reale/commerciale che verrà successivamente determinata dallo scrivente in funzione dei criteri di seguito esposti.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione notarile depositata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alle visure catastali storiche (allegato "documentazione catastale").

PRECISAZIONI

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato il 13/09/2025.

Istanza di vendita.

Depositata il 4/06/2025. Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata 5/06/2025. In data 4/08/2025 è stata depositata la documentazione integrativa sollecitata dal G.E. l'1/07/2025. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1396 del 28/04/2025, trascritto il 27/05/2025, al n° 6728 di formalità.

Non è stato depositato il duplo della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare con la certifica di cui all'art. 561 c.p.c..

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (nota e titolo di trascrizione):

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Tortoreto, foglio 31, particella 114, subb. 2-3-4.

Esiste piena corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nella nota e nel titolo del pignoramento.

Diffformità edilizio/urbanistiche.

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito a proprie cure e spese.

Contatori acqua/energia elettrica/gas.

Sulla base delle informazioni verbali fornite le forniture dell'energia elettrica e dell'acqua uniche per i lotti nn° 1 e 2; per la fornitura del gas metano ogni unità immobiliare abitativa è dotata di proprio contatore.

I contatori del gas e dell'acqua sono ubicati nel muro di recinzione del fabbricato.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato all'interno dell'unità immobiliare di cui al lotto n° 1.

Tassazione della vendita degli immobili

La vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione è presumibilmente soggetta a tassa di registro da determinare anche sulla base delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" - "prezzo valore", ove l'acquirente fosse in possesso dei requisiti di legge).

Non è stato possibile accedere all'interno dei locali al piano sottotetto/intercapedine.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari è mediocre.

E' stata rilevata la presenza di fessure/lesioni in alcune murature, impiantistica non a norma, distacchi di intonaci, muffe, umidità, ecc..

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Per quanto possibile, si faccia riferimento all'elaborato planimetro del fabbricato.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Accessibilità: buona. Il fabbricato gode di accesso diretto da strada pubblica (Via Salino).

Esposizione del fabbricato: su strada pubblica e su lotti liberi ed edificati.

Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è sito in zona periferica del comune di Tortoreto, non completamente edificata.

Collegamenti stradali: discreti. L'immobile si trova a circa Km. 2,5 dalla S.S. n° 16 Adriatica.

Condizioni climatiche: tipiche della zona costiera del teramano.

Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: la zona è scarsamente servita da esercizi commerciali che garantiscano il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti.

Struttura portante: in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento.

Impianto ascensore: assente.

Tramezzature: in laterizio intonacato.

Fonti energetiche rinnovabili comuni: non sono presenti impianti energetici da fonti rinnovabili.

Area esterna di pertinenza: in parte a verde ed in parte adibita a camminamenti e spazi di manovra degli automezzi. E' stato accertato, in più punti, il distacco tra la muratura esterna del fabbricato e la pavimentazione esterna.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Pavimentazione interna: prevalentemente in graniglia lucida e ceramica.

Battiscopa: in legno.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici).

Infissi esterni: in legno e persiane in pvc.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas (ubicata nel vano cucina), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Sanitari del servizio igienico: di ordinaria qualità.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas: necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore e di separazione di quelli comuni con altre unità immobiliari.

Efficienza energetica: pur non esistendo alcuna certificazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni, è ipotizzabile che gli immobili ricadano in classe energetica "F" / "G".

Funzionalità generale: la suddivisione planimetrica degli ambienti è discreta e, la presenza di un buon numero di porte/finestre/portefinestre e l'esposizione su più lati garantiscono discreta ventilazione ed illuminazione dei locali.

Esposizione: su quattro lati.

Panoramicità: non di rilievo.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto dichiarato dall'esecutato, gli immobili sono utilizzati direttamente dall'esecutato e dai propri famigliari e non sono soggetti a contratti di affitto/locazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 23/05/2007

Reg. gen. 9604 - Reg. part. 1988

Quota: 1/1

Importo: € 223.650,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i sigg.ri *****,
***** e *****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 22/04/2011

Reg. gen. 6374 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro i sigg.ri *****,
***** e *****.

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Teramo il 27/05/2019

Reg. gen. 7721 - Reg. part. 5484

Quota: 1/1

Note: Il decreto è stata trascritto su maggiore consistenza.

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 27/05/2025

Reg. gen. 8935 - Reg. part. 6728

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

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.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati/presentati i seguenti titoli edilizi:

- nulla osta per lavori edili n° 7 del 21/01/1967 e successiva concessione, prot. 10774, dell'11/04/1995, per completamento dei lavori non ultimati nei termini;
- concessione edilizia n° 212 del 21/11/1987 (realizzazione recinzione);
- concessione edilizia n° 117/99 del 10/09/1999 (ristrutturazione tetto e scala esterna, costruzione pensilina, ampliamento);
- concessione edilizia n° 55/2000 del 10/04/2000 (variante in corso d'opera della C.E. n° 117/99).

Non sono stati presentati/rilasciati titoli edilizi in sanatoria (Legge n° 47/85 e ss.mm.ii.).

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica/autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Per quanto accertabile dagli elaborati grafici allegati alla C.E. n° 112/87, risulterebbe che, per il rilascio della stessa, sia stata presa in considerazione un fondo non di proprietà del richiedente.

Sulla base di verifica visiva (e non strumentale), il fabbricato, nel suo complesso, è posizionato anche a distanze inferiori a 5 ml dal confine con altri fondi.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna, al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra (da abitativi a laboratorio), alla demolizione di tratto di muratura portante (muro di spina),

a differenti prospetti, alla differente altezza utile dei locali, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio ed a spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo, il tutto in comune di Tortoreto, Via Salino n° 19.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti ricade in area non completamente edificata (essenzialmente solo lungo la S.P. n° 8 - Via Salino), con una propensione per le attività agricole, posta a circa 3 km di distanza dalla S.S. n° 16 Adriatica.

La costruzione gode di area di pertinenza scoperta (b.c.n.c. ai lotti nn° 1 e 2), recintata sui lati Nord, Est e Sud e confina con Via Salino (lato Nord), lotto ineditato (lato Ovest) e lotti edificati sui lati Sud ed Est.

Il fabbricato è composto da piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (oltre a garage al piano terra), collegati da scala esterna (assente l'impianto ascensore).

E' presente un locale sottotetto/intercapedine accessibile dall'appartamento al piano primo (lotto n° 2) da botola con scala retrattile.

L'appartamento di civile abitazione al piano primo è composto da ingresso/disimpegno/angolo cottura, n° 3 camere, bagno, balcone, terrazzo; sono annessi un ulteriore terrazzo sul lato Sud ed un locale ripostiglio con copertura in legno lamellare (realizzato senza titolo edilizio abilitativo).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CONFINI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento (sub. 4)	104,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,86 m	primo

balcone/terrazzo (sub. 4)	16,00 mq	18,00 mq	0,2	3,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				128,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,60 mq		

si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	114	4	2	A2	2	5,5	127 mq	383,47 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta al sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il/i nominativo/dati anagrafici del soggetto esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n°138/98).

Il fabbricato è dotato di elaborato planimetrico. L'unità immobiliare di cui al sub. 1 è un b.c.n.c. a tutti i subalterni.

L'unità immobiliare di cui al sub. 4 deriva dalla soppressione della particella 114.

La consistenza catastale non corrisponde con quella reale/commerciale che verrà successivamente determinata dallo scrivente in funzione dei criteri di seguito esposti.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione notarile depositata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alle visure catastali storiche (allegato "documentazione catastale").

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari è mediocre.

E' stata rilevata la presenza di muffe, umidità, impiantistica non a norma, ecc.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Si faccia riferimento a quanto riportato al corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Pavimentazione interna: prevalentemente in gres porcellanato.

Battiscopa: in materiale lapideo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici).

Infissi esterni: in legno e persiane in pvc.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas (locale cucina), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Sanitari del servizio igienico: di ordinaria qualità.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.

Efficienza energetica: pur non esistendo alcuna certificazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni, è ipotizzabile che gli immobili ricadano in classe energetica in Classe "F" / "G".

Funzionalità generale: la suddivisione planimetrica degli ambienti è discreta e la presenza di un buon numero di porte/finestre/portefinestre e l'esposizione su più lati garantiscono discreta ventilazione ed illuminazione dei locali.

Esposizione: su quattro lati.

Panoramicità: non di rilievo.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna dei locali, a differenti prospetti, alla differente altezza utile dei locali, alla realizzazione di un locale magazzino con copertura in legno, all'ampliamento del terrazzo sul lato Sud, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19

Appartamento di civile abitazione e locale garage al piano terra, il tutto in comune di Tortoreto, Via Salino n° 19. Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti ricade in area non completamente edificata (essenzialmente solo lungo la S.P. n° 8 - Via Salino), con una propensione per le attività agricole, posta a circa 3 km di distanza dalla S.S. n° 16 Adriatica. La costruzione gode di area di pertinenza scoperta (b.c.n.c. ai lotti nn° 1 e 2), recintata sui lati Nord, Est e Sud e confina con Via Salino (lato Nord), lotto ineditato (lato Ovest) e lotti edificati sui lati Sud ed Est. Il fabbricato è composto da piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (oltre a garage al piano terra), collegati da scala esterna (assente l'impianto ascensore). E' presente un locale sottotetto/intercapedine accessibile dall'appartamento al piano primo (lotto n° 2) da botola con scala retrattile. L'appartamento di civile abitazione al piano terra (sub. 2) è composto da ingresso/disimpegno, sala, cucina, camera, bagno e locale adibito a laboratorio; è annesso un locale garage al piano terra (sub. 3) con accesso carrabile sul lato Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 114, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 114, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 97.992,00

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

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 presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N°1:

- con atto a rog. Not. B. Ciampini, del 18/07/2022, rep. 262044, trascritto il 25/07/2022, al n° 8985 di formalità, in Via Salino n° 42, un appartamento posto al piano primo, con annessi balconi a livello e cantina al piano primo sottostrada e garage posta al piano sottostrada, il tutto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 707, subb. 10 (superficie catastale totale mq 86) e 24 (superficie catastale totale mq 20), al prezzo di € 60.000,00 (€ 620,00 circa/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata);

COMPARABILE N°2:

- con atto a rog. Not. M. Vincenti, del 30/09/2022, rep. 6.254, trascritto il 3/10/2022, al n° 11723 di formalità, in Via San Giovanni n° 15, un appartamento su due piani (primo e secondo), con annessi corte pertinenziale al piano terra, e vano scala dal piano terra al piano primo, il tutto al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 359, subb. 2 (superficie catastale totale mq 125) e 3 (superficie catastale totale mq 16), al prezzo di €

95.000,00 (€ 715,00 circa/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (a solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

L'O.M.I., pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "E6 - Suburbana", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 700,00/mq lordo ed un massimo di € 1.050,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 480,00/mq lordo ed un massimo di € 710,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico;
- tra un minimo di € 700,00,00/mq lordo ed un massimo di € 1.000,00/mq lordo per ville e villini.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, reputa un valore commerciale medio sia pari a circa €700,00/€750,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Tortoreto (TE) – Via Salino n° 19	136,10 mq	720,00 €/mq	€ 97.992,00	100,00%	€ 97.992,00
Valore di stima:					€ 97.992,00

Valore di stima: € 97.992,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia/Criticità/Stato di occupazione	30,00	%

Valore finale di stima: € 68.594,40

VALORE IN PROCEDURA

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

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

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
- 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);
- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente/collaborante", come avviene nelle normali condizioni di mercato;

- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
- il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un "normale" venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;
- la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
- sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, "vincoli psicologici" alla partecipazione alle aste giudiziarie.

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 è pari ad € **69.000,00 in cifra tonda** tenuto conto di quanto sopra riportato.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via Salino n° 19

Appartamento di civile abitazione al piano primo, il tutto in comune di Tortoreto, Via Salino n° 19. Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti ricade in area non completamente edificata (essenzialmente solo lungo la S.P. n° 8 - Via Salino), con una propensione per le attività agricole, posta a circa 3 km di distanza dalla S.S. n° 16 Adriatica. La costruzione gode di area di pertinenza scoperta (b.c.n.c. ai lotti nn° 1 e 2), recintata sui lati Nord, Est e Sud e confina con Via Salino (lato Nord), lotto inedito (lato Ovest) e lotti edificati sui lati Sud ed Est. Il fabbricato è composto da piani terra e primo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (oltre a garage al piano terra), collegati da scala esterna (assente l'impianto ascensore). E' presente un locale sottotetto/intercapedine accessibile dall'appartamento al piano primo (lotto n° 2) da botola con scala retrattile. L'appartamento di civile abitazione al piano primo è composto da ingresso/disimpegno/angolo cottura, n° 3 camere, bagno, balcone, terrazzo; sono annessi un ulteriore terrazzo sul lato Sud ed un locale ripostiglio con copertura in legno lamellare (realizzato senza titolo edilizio abilitativo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 114, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.592,00

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento Tortoreto (TE) – Via Salino n° 19	128,60 mq	720,00 €/mq	€ 92.592,00	100,00%	€ 92.592,00
Valore di stima:					€ 92.592,00

Valore di stima: € 92.592,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia/Criticità/Stato di occupazione	30,00	%

Valore finale di stima: € 64.814,40

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad **€ 65.000,00 in cifra tonda** tenuto conto di quanto sopra riportato.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale LOTTI NN° 1-2
- 2) Documentazione catastale LOTTO N°1
- 3) Documentazione comunale LOTTI NN° 1-2
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N°1
- 5) Documentazione catastale LOTTO N°2
- 6) Documentazione fotografica LOTTO N°2
- 7) Atti di provenienza LOTTI NN° 1-2
- 8) Relazione notarile + ispezioni SPI LOTTI NN° 1-2
- 9) Atti di compravendita comparabili LOTTI NN° 1-2

Teramo, li 13/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio