

TRIBUNALE DI TERAMO
SEZIONE EE.II.
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2025 R.G.E.

**OGGETTO: NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA IN DATA
09/02/2026**

1. PREMESSA

La presente relazione integrativa viene redatta in riferimento all'istanza n. 9 depositata in data 10/06/2026 dal Sig. ****omissis**** (C.F. ****OMISSIS****), nato il ****omissis**** a ****omissis**** e residente in ****omissis****, ****omissis****, terzo ricorrente nella presente procedura esecutiva, rappresentato e difeso dall'Avv. ****omissis****, con la quale viene richiesto all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Flavio Conciatori, di disporre la sospensione delle operazioni di vendita del compendio pignorato e l'integrazione della relazione di stima e dell'avviso di vendita, assumendo l'insussistenza di una linea fognaria a servizio delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e la conseguente necessità di realizzazione di idonee opere per lo smaltimento dei reflui.

In particolare, il ricorrente chiede che venga accertata e riportata nella documentazione di vendita l'asserita assenza di un sistema fognario a servizio delle unità immobiliari pignorate e che siano valutate le eventuali conseguenze di tale circostanza sotto il profilo estimativo; in via subordinata, richiede che tale informazione venga comunque riportata nell'avviso di vendita destinato ai potenziali offerenti.

La presente relazione costituisce pertanto un approfondimento tecnico integrativo della perizia di stima già depositata agli atti e deve essere letta congiuntamente alla stessa.

2. LOTTI

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2 – Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 6.

Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T - Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 8.

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S - Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 9.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T. – Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 7.

3. ATTIVITÀ DI VERIFICA E ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI

In data 11/06/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore riceveva, per il tramite del Professionista Delegato alla vendita, Avv. Marco Gasparroni, comunicazione dell'Istanza n. 9 depositata in data 10/06/2026 dal Sig. ****omissis**** (C.F. ****OMISSIS****), terzo ricorrente nella presente procedura esecutiva, rappresentato e difeso dall'Avv. ****omissis****, con la quale venivano sollevate contestazioni in merito all'asserita insussistenza di una linea fognaria a servizio delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Al fine di verificare quanto dedotto nell'istanza e accertare l'effettivo stato dei luoghi, il sottoscritto si recava tempestivamente presso i cespiti oggetto della procedura in data 12/06/2026, effettuando apposito sopralluogo ispettivo finalizzato alla verifica delle opere esistenti, alla ricognizione dei manufatti presenti e all'acquisizione di documentazione fotografica.

Si precisa che, in occasione del primo accesso presso i cespiti oggetto di procedura, effettuato in data 29/12/2025 (*ALLEGATO 3*), il Sig. ****omissis**** dichiarava che le utenze risultano allo stesso intestate, precisando altresì di provvedere direttamente al relativo pagamento.

Delle operazioni svolte veniva redatto specifico verbale di sopralluogo corredato da report fotografico (*ALLEGATO 2*).

Le risultanze emerse nel corso dell'accertamento sono riportate nei paragrafi che seguono.

4. ESITO DEL SOPRALLUOGO E RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 12/06/2026, il sottoscritto, alla continua presenza del Sig. ****omissis**** e della Sig.ra ****omissis**** (figlia del Sig. ****omissis****, terzo ricorrente), ha proceduto all'ispezione delle aree esterne e delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, con particolare riferimento agli elementi richiamati nell'istanza del terzo ricorrente concernenti il sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Dalle verifiche effettuate sul posto, è stato possibile rilevare quanto segue:

- Per il Bene n. 1 (LOTTO 1) – *appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Morro d'Oro al Foglio 18, particella 41, sub. 6* – e per il Bene n. 3 (LOTTO 1) – *porzione d'immobile distinta al Foglio 18, particella 41, sub. 8* – è stata rilevata la presenza di una linea di scarico che, secondo quanto osservabile e secondo le dichiarazioni rese dai presenti, recapita i reflui in una fossa Imhoff di proprietà del Sig. ****omissis****, ubicata sulla particella n. 261 (ex 148). In merito a tale circostanza, il Sig. ****omissis**** ha dichiarato quanto segue: *"All'atto del primo accesso dell'Esperto Stimatore ho dimenticato di comunicare che il sistema di smaltimento delle acque reflue convogliava gli scarichi, precedentemente in un pozzo non regolamentare e, all'atto del primo sopralluogo, all'interno della fossa Imhoff di proprietà di ****omissis****".*
- Con riferimento al Bene n. 2 (LOTTO 2) - *appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T. – Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 7*, nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati scarichi fognari funzionalmente collegati all'unità immobiliare.

Si precisa che le verifiche sono state eseguite mediante osservazione diretta dello stato dei luoghi e degli elementi materialmente visibili e accessibili al momento del sopralluogo, senza l'esecuzione di opere invasive, saggi, scavi o accertamenti specialistici su reti e sottoservizi interrati non direttamente ispezionabili.

5. INCIDENZA DELLE RISULTANZE SULLA RELAZIONE DI STIMA E SULLA VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Con specifico riferimento al Bene n. 1 (*appartamento sito in Morro d'Oro, Via Trapannara interno 14, piano 2, distinto al N.C.E.U. Foglio 18, p.lla 41, sub. 6*), le risultanze del sopralluogo hanno consentito di accertare l'esistenza di una linea di scarico che, secondo quanto osservabile e secondo le dichiarazioni rese dai presenti, recapita i reflui nella fossa Imhoff ubicata sulla particella n. 261 (ex.148) di proprietà del Sig. ****omissis**** (fratello del debitore).

Si precisa che le verifiche svolte si sono limitate allo stato di fatto (presenza della linea di scarico). Non sono stati eseguiti accertamenti di natura giuridica in merito alla sussistenza di servitù di scarico trascritte a favore del bene pignorato e a carico del fondo del terzo proprietario della fossa Imhoff. Ogni eventuale onere relativo alla regolarizzazione o al mantenimento di tale sistema, ove difettesse di titolo negoziale o legale, resta a esclusivo carico dell'aggiudicatario, il quale, ove non possa avvalersi dell'allacciamento esistente per mancato consenso del terzo interessato o per altra causa, dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di un autonomo allacciamento..

Relativamente al Bene n. 3 (*porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T - Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 8*), si evidenzia che la destinazione urbanistica e funzionale assentita non prevede l'utilizzo ai fini abitativi né la presenza di dotazioni impiantistiche igienico-sanitarie.

Si richiama altresì quanto già indicato nella relazione di stima, ove è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi in coerenza con la destinazione a rimessa attrezzi, senza previsione di dotazioni igienico-sanitarie proprie delle unità residenziali.

Con riferimento al Bene n. 4 (*cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S - Distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 18, p.lla 41, subalterno 9*), si evidenzia che la destinazione d'uso a locale accessorio pertinenziale non comporta necessità di dotazioni impiantistiche autonome per lo smaltimento dei reflui domestici, trattandosi di ambiente non destinato alla permanenza continuativa di persone né a uso residenziale.

In merito al prezzo di vendita del LOTTO 1, si evidenzia che il valore di stima originario pari ad € 108.040,00 ha formato oggetto di riduzione in sede di determinazione del valore d'asta, fissato in € 80.000,00, con conseguente deprezzamento complessivo pari ad € 28.040,00.

Tale deprezzamento è comprensivo anche dell'abbattimento pari al 5% applicato a titolo di "rischio assunto per mancata garanzia", già ricompreso nell'ambito della complessiva riduzione operata, e riferito alle ordinarie incertezze connesse allo stato di fatto del bene, alla possibile presenza di elementi non immediatamente verificabili in sede di sopralluogo, nonché agli eventuali oneri di adeguamento impiantistico e di regolarizzazione che dovessero rendersi necessari in relazione allo stato dei luoghi.

Ne deriva che il valore attualmente posto a base d'asta risulta già espressione di una complessiva valutazione prudentiale, integralmente ricomprensiva di tutti i fattori di rischio e delle criticità tecniche riscontrabili.

LOTTO 2

In ordine allo stato degli impianti tecnologici del lotto in oggetto non si ritiene di introdurre ulteriori elementi tecnici rispetto a quanto già rilevato e descritto nella relazione di stima originaria.

Nella perizia di stima già depositata, a pagina 37, è stato espressamente indicato che l'immobile necessita di *“adeguamento completo degli impianti, al fine di renderlo idoneo all'uso e conforme alle normative in materia di sicurezza e igiene”*.

Tale formulazione, per sua natura generale e onnicomprensiva, ricomprende necessariamente l'insieme degli impianti tecnologici dell'unità immobiliare, tra i quali deve intendersi incluso anche l'impianto fognario e di smaltimento delle acque reflue, quale componente essenziale del sistema idrico-sanitario.

Ne consegue che le valutazioni già espresse in perizia risultano comprensive anche delle eventuali opere di adeguamento del sistema di scarico e trattamento dei reflui, ove necessarie ai fini dell'utilizzo del bene in conformità alla normativa vigente, ivi inclusa la realizzazione ex novo di idoneo sistema fognario o equivalente sistema autonomo di smaltimento dei reflui.

6. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle verifiche eseguite e delle risultanze emerse in sede di sopralluogo, non si ravvisano elementi tecnici tali da giustificare una revisione dei valori di stima determinati nella perizia depositata in data 09/02/2026.

Resta inteso che ogni eventuale intervento di adeguamento, regolarizzazione o realizzazione di impianti che dovesse rendersi necessario in relazione allo stato dei luoghi sarà posto a carico del futuro aggiudicatario, secondo il principio della vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano alla data del trasferimento.

Roseto degli Abruzzi (TE), 12.06.2026

L'esperto Stimatore

Dott. Ing. Stefano Marcelli

ALLEGATI

- 1) *Istanza terzo ricorrente N.9 DEL 10.06.2026;*
- 2) *Verbale sopralluogo e report fotografico del 12.06.2026;*
- 3) *Verbale primo accesso del 29.12.2025.*