
TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia del C.T.U. Arch. Procaccini Sergio, nella procedura 25/2025

Fallimenti e
ASTE

Teramo, li 01/04/2026

Il C.T.U.
Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia	6
Lotto 2	7
Descrizione	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Lotto 1	10
Lotto 2	13

INCARICO

In data 30/07/2025, 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 C.T.U..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso (Coord. Geografiche: 42.791283444974255 - 13.944912639277907)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso (Coord. Geografiche: 42.791283444974255 - 13.944912639277907)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto in comune di Tortoreto, Via Guttuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un più ampio complesso residenziale sito in area completamente urbanizzata, nei pressi della S.S. n° 16 Adriatica.

Il posto auto, al piano terra, scoperto, presenta pavimentazione in conglomerato bituminoso.

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****
Via Tiziano Vecellio, 40
64018 - Tortoreto (TE)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della società *****, con sede in comune di ***** (**), Via ***** , codice fiscale/partita I.V.A. *****.

La proprietà degli immobili è pervenuta alla società in liquidazione in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 3/07/2006, rep. 25114, trascritto il 15/07/2006, al n° 7932 di formalità, dai sigg.ri

***** (nato a *****, l'*****) e ***** (nata ad *****, l'*****), con il quale è stato acquistato un terreno della superficie di mq 4.800, distinto al C.T. al foglio 29, particelle 89 e 315 (al prezzo di € 1.1000.000,00).

Ai sigg.ri ***** la proprietà degli immobili è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Bracone, del 7/04/1964, rep. 33175, trascritto il 18/08/1964, al n° 4126 di formalità, dalla sig.ra ***** , nata a *****, il *****.

CONFINI

Il posto auto confina con area di manovra su più lati, proprietà Fantozzi Mirko, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto esterno	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

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

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale riportata in visura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1839	1	1	C6	1	12	12 mq	23,55 €	terra	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta alla società *****, sede a *****, codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Per la storia catastale degli immobili si faccia riferimento alle visure allegate.

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

Non sono stati effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento che sono a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

Nell'atto di compravendita a rog. Not. E. Bracone, del 7/04/1964, rep. 33175, trascritto il 18/08/1964, al n° 4126 di formalità, è riportato che i beni oggetto di vendita erano gravati da un canone in denaro, nella misura di L. 260 ogni due anni a favore del comune di Tortoreto.

Dalla visura catastale degli immobili risulta che, con delibera del 5/04/2006 del comune di Tortoreto, rep. 7579, è stato estinto il livello a favore dell'ente.

A seguito di verifiche ipotecarie è stato accertato che, non risultato trascritti, presso il servizio di pubblicità immobiliari, a favore del sig. *****, atti di affrancazione del canone/legittimazione della proprietà/estinzione del livello.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è normale.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non è stato possibile accertare se gli immobili siano o meno soggetti a contratti di locazione/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 29/03/2010

Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

- **Ipoteca conc. amm.** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/02/2020

Reg. gen. 1884 - Reg. part. 195

Quota: 1/1

Importo: € 131.076,86

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore dell'*****.

Trascrizioni

- **sentenza di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 07/08/2025

Reg. gen. 14054 - Reg. part. 10454

Quota: 1/1

Contro *****

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 01/09/2025

Reg. gen. 14984 - Reg. part. 11157

Quota: 1/1

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.

Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili in procedura, atti pregiudizievoli che non possano essere cancellati/ristretti dal G.E. con il decreto di trasferimento.

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 annotate);

-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

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del complesso residenziale di cui gli immobili oggetto di valutazione sono parti costituenti, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 130/09, del 4/08/2009;

- permesso di costruire n° 15/11, dell'11/02/2011;

- permesso di costruire n° 219/12, del 23/11/2012;

- permesso di costruire n° 79/2013, del 15/05/2013;
- permesso di costruire n° 19/2014, del 6/02/2014;
- s.c.i.a. n°14/14, del 17/02/2014;
- s.c.i.a. n°50/15, del 9/07/2015;
- c.i.l.a. 15/16, del 16/02/2016;
- permesso di costruire n° 57/2016, del 26/05/2016.

Per la realizzazione del complesso è stata stipulata una convenzione edilizia, a rog. Not. F. Campitelli, del 25/09/2006, rep. 25995, trascritto il 10/10/2006, al n° 11158 di formalità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto in comune di Tortoreto, Via Guttuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un più ampio complesso residenziale sito in area completamente urbanizzata, nei pressi della S.S. n° 16 Adriatica.

Il posto auto, al piano terra, scoperto, presenta pavimentazione in conglomerato bituminoso.

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

Via Tiziano Vecellio, 40

64018 - Tortoreto (TE)

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

Il posto auto confina con area di manovra su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
posto auto esterno	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 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
	29	1909	2	1	C6	1	12	12 mq	23,55 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto presenta una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 29/03/2010
Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1352
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

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

Iscritto a Teramo il 05/09/2014

Reg. gen. 10645 - Reg. part. 1204

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

- **Ipoteca conc. amm.** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 06/02/2020

Reg. gen. 1884 - Reg. part. 195

Quota: 1/1

Importo: € 131.076,86

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore dell'*****.

Trascrizioni

- **sentenza di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 07/08/2025

Reg. gen. 14054 - Reg. part. 10454

Quota: 1/1

Contro *****

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Teramo il 01/09/2025

Reg. gen. 14984 - Reg. part. 11157

Quota: 1/1

Contro *****

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.

Per quanto accertabile, il posto auto è stato realizzato su area destinata, da progetto, a verde permeabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili si propone la vendita degli stessi in n° 2 distinti lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso

Posto auto scoperto in comune di Tortoreto, Via Guttuso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un più ampio complesso residenziale sito in area completamente urbanizzata, nei pressi della S.S. n° 16 Adriatica. Il posto auto, al piano terra, scoperto, presenta pavimentazione in conglomerato bituminoso. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1839, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa è definito come "per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni."

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un immobile sono essenzialmente:

- la metodologia diretta;
- la metodologia indiretta.

La prima utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici.

La seconda utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un immobile, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene

sostitutivo uguale a quello acquistato;

- finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

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, la localizzazione, lo stato di manutenzione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, 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., ecc e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

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 "C2", quotazioni tra un minimo di € 290,00/mq lordo ed un massimo di € 430,00/mq lordo per posti auto scoperti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Tortoreto (TE) - Via Guttuso	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 4.200,00

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."

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;
- 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);
- 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 € 4.200,00 in cifra tonda tenuto conto di quanto sopra riportato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tortoreto (TE) - Via Guttuso

Posto auto scoperto in comune di Tortoreto, Via Guttuso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un più ampio complesso residenziale sito in area completamente urbanizzata, nei pressi della S.S. n° 16 Adriatica. Il posto auto, al piano terra, scoperto, presenta pavimentazione in conglomerato bituminoso. Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1909, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

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 - Posto auto Tortoreto (TE) - Via Guttuso	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 4.200,00

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."

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;
- 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);
- 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 € 4.200,00 in cifra tonda tenuto conto di quanto sopra riportato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

- 1) Inquadramento territoriale LOTTI NN° 1 e 2
- 2) Documentazione catastale LOTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTI NN° 1 e 2
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Documentazione catastale LOTTO N° 2
- 6) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 7) Ispezioni SPI LOTTI NN° 1 e 2

Teramo, li 01/04/2026

Il C.T.U.

Arch. Procaccini Sergio