TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2025 del R.G.E.

promossa da

****

*Codice fiscale: ***********

*Partita IVA: ***********

contro

****

*Codice fiscale: ***********

*Nata a ********* il ***********

Fallimenti e ASTE

Teramo, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Procaccini Sergio

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 4
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Stato conservativo 7
- Parti Comuni 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 9
- Formalità pregiudizievoli 9
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 10

Stima / Formazione lotti 11

Fallimenti e ASTE

INCARICO

In data 01/12/2025, 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 04/12/2025 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 Campli (TE) - Via Mazzini - Località "Campovalano" (Coord. Geografiche: 42.72942760081737 - 13.659928693747256)

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato composte da locali al piano terra ad uso fondaco (attualmente adibiti a magazzino, disimpegno, camera, ripostiglio e vano scala), piano secondo adibito ad appartamento di civile abitazione con balcone (lato Est) ed annesse corti (lati Nord e Sud con tettoie), il tutto in comune di Campli, Via Mazzini, località "Campovalano".

I locali al piano terra (sub. 5) comunicano con unità immobiliare non interessata dalla presente procedura (sub. 4); il vano scala di cui al sub. 5 (oggetto di procedura) consente l'accesso, al piano primo, ad unità immobiliare non interessata dalla presente procedura (sub. 6).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Via Mazzini - Località "Campovalano"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo 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, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili oggetto di pignoramento 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: **********

  Nata a ********** il **********

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

- ********** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra **********, nata a ******** (**), il **********, codice fiscale **********.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI.

Per la definizione della storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo.

All'esecutata, la proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza - fabbricato da cielo a terra con corte annessa, in corso di costruzione, costituito da un piano seminterrato e da n° 2 piani fuori terra), è pervenuta in forza dell'atto di compravendita (con accollo di mutuo), a rog. Not. M.T. Mastrilli, del 12/04/1996, rep. 607, trascritto il 13/04/1996, al n° 3372 di formalità, dai sigg.ri **********(nata a **********, il **********) e **********(nato a **********, il **********), al prezzo di L. 86.353,74.

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 agli atti di provenienza degli immobili (allegato "Atti di provenienza").

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà **********, strada comunale, aree comuni, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali fondaco adbiti a camera, disimpegno, magazzino, ripostiglio, vano scala (sub. 5)	66,00 mq	76,00 mq	0,3	22,80 mq	3,00 m	piano terra
corte eslusiva lato Nord (sub. 5)	90,00 mq	90,00 mq	0,02	1,80 mq	0,00 m	terra
appartamento di civile abitazione (sub. 5)	79,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,85 m	secondo
balcone (sub. 5)	22,00 mq	23,00 mq	0,1	2,30 mq	0,00 m	secondo
corte esterna con tettoia (sub. 8)	370,00 mq	408,00 mq	0,02	8,16 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:	**131,06 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**131,06 mq**	

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

L'altezza sopra riportata è quella massima dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima (misure a campione).

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.

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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

La consistenza delle corti (subb. 5 ed 8) sono state ricavate dalle schede catastali delle unità immobiliari.

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.

Ai fini valutativi è stato assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata".

Le superfici commerciali secondarie/accessorie sono state determinate applicando indici mercantili.

La superficie commerciale (SEL superficie esterna lorda) è quella riportata nella tabella che precede.

Gli indici 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**
	39	187	5		A2	2	5,5 vani	130 mq	255,65 €	T-1-2	
	39	187	8		C7	U	38 mq	75 mq	16,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla sig.ra **********, nata a ********* (**), il **********, codice fiscale **********, proprietà 1/1.

Il/i nominativo/dati anagrafici dell'esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.
Le superfici catastali sopra indicata sono quelle totali riportate nelle visure (determinata sulla base del D.P.R. n°138/98).
Per la storia catastale degli immobili si faccia riferimento alla relazione notarile sostitutiva ed 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 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.
Si rimanda alle disposizioni del G.E. in merito all'addebito dei costi di regolarizzazione catastale (se a carico della procedura o dell'acquirente).
Non sono stati effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento che sono a carico dell'aggiudicatario.
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 23/01/2026.

Istanza di vendita.
Depositata il 27/06/2025.
Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati (oltre a maggiore consistenza).

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.
Depositata il 27/06/2025.

Avviso ai creditori iscritti.
Non depositata.

Dati di pignoramento.
Repertorio n° 1922 del 4/06/2025, trascritto il 20/06/2025, al n° 7984 di formalità.
In data 9/10/2025 è stata disposta l'estinzione parziale della procedura nei confronti del sig. Di Felice Antonio.

Difformità 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. A parere dello scrivente le difformità riscontrate non sono sanabili e si dovrà ripristinare lo stato assentito.

Contatori acqua/energia elettrica/gas.

Non è stato possibile individuare l'ubicazione dei contatori dell'acqua/energia elettrica/gas e accertare l'eventuale esistenza o meno di servitù costituite/del padre di famiglia/ecc. a favore e contro gli immobili in procedura.

Non sono stati effettuati rilievi e/o saggi ambientali per la verifica della presenta di eventuali inquinanti/rifiuti sul terreno e nel sottosuolo, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è normale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Si faccia anche riferimento, per quanto possibile, all'elaborato planimetrico catastale allegato.

Il subalterno 9, catastalmente b.c.n.c. a tutti i subb., concede l'accesso, dalla strada pubblica (Via Mazzini) al subalterno 8 (corte con tettoia) di proprietà della debitrice.

Il vano scala, individuato con il sub. 5 (oggetto di procedura) consente l'accesso anche ad unità immobiliare non oggetto di procedura (la piano primo).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Accessibilità: buona; Il fabbricato, di cui sono parti integranti le unità immobiliari in procedura, gode di accesso diretto da strada pubblica (Via Mazzini).

Esposizione del fabbricato: su strada pubblica e lotti di proprietà privata.
Ambiente economico sociale: l'immobile è sito in zona periferica del comune di Campli, alla località "Campovalano", in zona scarsamente edificata e con una propensione per le attività agricole.
Collegamenti stradali: normali. L'immobile si trova a poche centinaia di metri dalla S.S. n° 81 Piceno Aprutina.
Condizioni climatiche: tipiche delle aree collinari dell'entroterra teramano.
Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: la zona è scarsamente servita da esercizi commerciali che possano garantire il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti.
Struttura portante: in muratura, solai interpiano in laterocemento e di copertura in legno.
Impianto ascensore: non presente.
Tamponature: in laterizio intonacato.
Per quanto è stato possibile accertare visivamente, non è stata riscontrata la presenza di lesioni/fessurazioni delle strutture del fabbricato.
Fonti energetiche rinnovabili comuni: non sono presenti impianti energetici da fonti rinnovabili.

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
Pavimentazione interna: in materiale monocottura/gres (ove presente).
Pavimentazione della scala: non presente.
Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.
Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici).
Infissi esterni: in alluminio con persiane.
Infissi interni: in legno.
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia sfilabile, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.
Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas, dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.
Sanitari: di ordinaria qualità.
Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas al momento necessitano di lavori di manutenzione.
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: buona.
Esposizione: su n° 4 lati.
Panoramicità: non di rilievo.
Luminosità: normale.
La tettoia (di cui al sub. 8 - realizzata senza titolo edilizio abilitativo) è stata realizzata con mattoni, pannelli metallici.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono utilizzati direttamente dalla debitrice unitamente ai famigliari e, per quanto dichiarato, non sono soggetti a contratti di affitto/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

  Iscritto a Teramo il 22/06/2016

  Reg. gen. 8442 - Reg. part. 1263

  Quota: 1/1

  Importo: € 155.000,00

  Contro **********

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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

  Trascritto a Teramo il 20/06/2025

  Reg. gen. 10684 - Reg. part. 7984

  Quota: 1/1

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

  Contro **********

  Note: Il pignoramento immobiliare è stato trascritto su maggiore consistenza.

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 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, inferiore a 5.000 mq.

Per quanto riportato nel geoportale del comune di Campli, l'area sulla quale insiste il fabbricato, ricade, per il vigente P.R.G., in parte (70,4%) in zona B - completamento B3 - aree di recente insediamento ed urbanizzazione, contigue agli abitati di tutte le frazioni ed in parte (29,6%) in zona E agricola.

Il terreno è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali (P.T.C.P., ecc.).

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 le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 63 del 29/05/1989;
- concessione edilizia n° 112 dell'11/08/1994;
- permesso di costruire n° 14 del 10/06/2013.

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.

Si rappresenta che gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato non sono firmati dal tecnico.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato (facendo riferimento al P.D.C. n° 14/13), riconducibili, essenzialmente, alla diversa distribuzione interna dei locali al piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso, alla realizzazione di tettoie sull'area esterna, alla realizzazione di finestra, alla trasformazione di accesso carrabile in porta, a differenti prospetti, ad una differente sistemazione delle aree esterne (quote), alla mancata realizzazione di muro di spina al piano seminterrato, alla realizzazione del tetto in legno, ecc.

A parere dello scrivente dovrà essere ripristino lo stato dei luoghi assentito (con oneri e spese a carico dell'acquirente).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campli (TE) - Via Mazzini - Località "Campovalano"

  Porzioni di fabbricato composte da locali al piano terra ad uso fondaco (attualmente adibiti a magazzino, disimpegno, camera, ripostiglio e vano scala), piano secondo adibito ad appartamento di civile abitazione con balcone (lato Est) ed annesse corti (lati Nord e Sud con tettoie), il tutto in comune di Campli, Via Mazzini, località "Campovalano". I locali al piano terra (sub. 5) comunicano con unità immobiliare non interessata dalla presente procedura (sub. 4); il vano scala di cui al sub. 5 (oggetto di procedura) consente l'accesso, al piano primo, ad unità immobiliare non interessata dalla presente procedura (sub. 6).

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 187, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 39, Part. 187, Sub. 8, Categoria C7

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

  Valore di stima del bene: € 58.977,00

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) 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.

Considerato lo scopo della valutazione si ritiene che il criterio di stima più indicato possa essere il quello del confronto di mercato.

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. M. Vincenti, del 4/03/2025, rep. 9.080, trascritto il 4/03/2025, al n° 2897 di formalità, sulla S.S. n° 81, un appartamento al piano secondo con cantina al piano terra e posto auto al piano terra, il tutto distinto, al C.F. foglio 39, particella 960, subb. 28 (sup. catastale mq 139) e 26 (sup. catastale mq 20), al prezzo di € 135.000,00;

COMPARABILE N°2:

- con atto a rog. Not. G. Cataldo, rep. 19174, trascritto il 20/04/2021, al n° 4237 di formalità, in Via S.S. n° 81, un appartamento a schiera ai piani terra e primo, il tutto distinto, al C.F. foglio 40, particella 205, sub. 3 (sup. catastale mq 92), al prezzo di € 34.000,00;

COMPARABILE N°3:

- con atto a rog. Not. B. Ciampini, del 23/01/2020, rep. 257414, trascritto il 31/01/2020, al n° 1208 di formalità, in Via L. Razza, una porzione di fabbricato ad uso abitazione sviluppantesi sui piani terra e primo, il tutto distinto, al C.F. foglio 40, particella 100, sub. 2 (sup. catastale mq 100), al prezzo di € 47.000,00.

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", le

seguenti quotazioni:

-tra un minimo di € 530,00/mq lordo ed un massimo di € 780,00/mq lordo per abitazioni civili;

-tra un minimo di € 360,00/mq lordo ed un massimo di € 540,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore e che non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, reputa un valore commerciale di circa € 450,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Campli (TE) – Via Mazzini - Località "Campovalano"	131,06 mq	450,00 €/mq	€ 58.977,00	100,00%	€ 58.977,00
				Valore di stima:	€ 58.977,00

Valore di stima: € 58.977,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 41.283,90**

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 consento 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 € 42.000,00 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;
2) Documentazione catastale;
3) Documentazione comunale;
4) Documentazione fotografica;
5) Relazione notarile ed ispezioni SPI;
6) Atti di provenienza;
7) Atti compravendita "comparabili".

Teramo, li 23/02/2026

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

Fallimenti e ASTE