

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2025 del R.G.E.
promossa da

******omissis******

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

Via ******omissis******

******omissis******

contro

******omissis******

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

******omissis******

******omissis******

******omissis******

SOMMARIO

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

All'udienza del 03/10/2025, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2a - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), e-mail felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Francesco Savini n. 53, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.65700248/13.70818287)

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su appartamento di civile abitazione, al piano primo, attualmente adibito ad ufficio, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Condominio Del Carminello", di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, ovvero cinque livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo/sottotetto, per complessivi n. 3 negozi, n. 6 abitazioni, n. 6 uffici.

L'unità immobiliare avente accesso dalla scalinata condominiale è composta da: n. 2 locali destinati ad ufficio, n. 1 bagno e un balcone a livello.

L'immobile è raggiungibile dalla scalinata condominiale con relativo ascensore.

L'immobile è situato in Teramo, Via Francesco Savini al civico 53, in zona centrale della città, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Francesco Savini n. 53, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva a firma del notaio *****omissis***** in data *****omissis*****.

Nel certificato sono riportati:

- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria, notificato in data

*****omissis***** a favore di *****omissis*****. e depositato in data *****omissis*****;

- la provenienza degli immobili;

- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

N.B.

Nella relazione notarile non è stato inserito il contratto d'affitto ultranovennale redatto in data 28/09/2017 (notaio *****omissis***** rep. *****omissis*****) registrato a *****omissis***** al n. *****omissis***** e trascritto in data *****omissis***** al RP n. *****omissis***** e al RG *****omissis***** , per la durata di anni 20 con inizio in data 01/10/2017 e termine in data 30/09/2037.

TITOLARITÀ

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****omissis*****
*****omissis*****
*****omissis*****
*****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare pervenuta alla *****omissis***** , nata *****omissis***** il ****omissis****, codice fiscale *****omissis***** , per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita, a rogito notaio *****omissis***** , in data *****omissis***** , rep. *****omissis***** , trascritto in data *****omissis***** , ai nn. ***omissis**** quale bene personale, dalla *****omissis***** con sede in *****omissis***** , *****omissis***** c.f. *****omissis*****.

Alla predetta società la proprietà degli immobili, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di compravendita a rog. *****omissis***** , del *****omissis***** , rep. *****omissis***** , trascritto *****omissis***** , al n° ****omissis*** di formalità, da: *****omissis***** nato a *****omissis***** il *****omissis***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e *****omissis***** il *****omissis***** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà. Immobili riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al fg. 147 particella 440 sub 9-10-11-12-15.

CONFINI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo (fg. 147 p.lla 747 sub 8) risulta confinante con: a nord con la p.lla 440, con l'unità immobiliare di proprietà dei *****omissis***** , *****omissis***** ed altri; ad est con la p.lla 616 di proprietà *****omissis*****; a sud con proprietà *****omissis*****; ad ovest con proprietà *****omissis***** e spazi comuni vano scala e tramite spazi esterni con p.lla 434 di proprietà dei *****omissis***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento (attualmente adibito ad ufficio)	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,74 m	Primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				45,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rimanda all'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 dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, 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.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	747	8	1	A2	3	2,5	46 mq	322,79 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta *****omissis*****, nata *****omissis***** il *****omissis*****, codice fiscale *****omissis*****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà quale bene personale.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto per quanto riguarda i dati dimensionali, salvo lievi differenze interne, ma difforme per ciò che riguarda la destinazione d'uso, ovvero l'attuale destinazione d'uso

risulta ufficio anziché abitazione.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

PRECISAZIONI

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili, risulta, nel suo complesso buono, in quanto il fabbricato è di recente costruzione, i locali nello stato di fatto in cui si trovano possono essere utilizzati con dei semplici interventi di manutenzione ordinaria.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

Come per legge.

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "*****omissis*****".

Si faccia riferimento al regolamento di condominio allegato all'atto a rogito notaio *****omissis***** in data *****omissis***** rep. *****omissis***** registrato a *****omissis*****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata al piano primo, di un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio Del Carminello", di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, ovvero cinque livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo/sottotetto, per complessivi n. 3 negozi, n. 6 abitazioni, n. 6 uffici.

Ha una giacitura a forma pressoché rettangolare, con il piano terra a destinazione commerciale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio con interposti solai di interpiano in latero cemento, la copertura è a falde inclinate. L'ingresso del condominio avviene da un portico ad uso pubblico su Via Savini.

Il vano scala condominiale è provvisto di ascensore garantendo l'accesso a tutti i piani del fabbricato, tranne il piano interrato, risulta pavimentato in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno.

L'unità immobiliare (appartamento) attualmente utilizzato come ufficio è composta da: soggiorno/pranzo con a.c., una camera da letto, bagno e un balcone a livello. La pavimentazione di tutte le stanze è in parquet, mentre il bagno è in monocottura formato cm. 30*30 e rivestimento formato cm. 30*30. Il locale bagno è dotato di sanitari sospesi: bidet, w.c., lavandino e doccia.

Il riscaldamento è a pompa di calore con split le unità esterne ubicata nel balconcino condominiale, mentre il riscaldamento del locale bagno con scaldavivande alimentato elettricamente, acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono tutti in legno laccate a battente, mentre quelli esterni del tipo in legno con doppio vetro e persiane in legno, portoncino d'ingresso del tipo blindato; dotazione di videocitofono; il balcone è pavimentato e ringhiera di protezione in ferro.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia non dotato di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'appartamento è assoggettato a contratto di locazione ultranovennale stipulato in data *****omissis***** con autenticazione delle firme notaio *****omissis***** rep. *****omissis***** trascritto in data *****omissis***** registrato a *****omissis***** in data *****omissis***** al n. *****omissis***** serie *** e trascritto in data *****omissis***** al R.P. *****omissis***** e al R.G. n. *****omissis*****.

Nel contratto a favore della *****omissis***** nata a *****omissis***** il *****omissis***** c.f. *****omissis***** è riportato:

All'art. 1 del contratto recita: La conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, cedere il contratto, fatte salve le previsioni di cui all'articolo 36 della legge 392/78.

All'art. 2 del contratto recita: "La locazione ha la durata di anni 20 (venti) con inizio dal 01 ottobre 2017 e termine al 30 settembre 2037. La conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/78, con preavviso di mesi tre da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo.

E all'art. 3 recita:

"Il corrispettivo della locazione, per l'intero periodo, è stabilito in complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) importo questo che viene versato dalla conduttrice alla locatrice che ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria a saldo, mediante bancario non trasferibile del suddetto importo"

In occasione del sopralluogo *****omissis***** ha consegnato allo scrivente sia il contratto di locazione ultranovennale stipulato tra *****omissis***** e la *****omissis***** in data 28/09/2017 che un ulteriore contratto di locazione ad uso abitativo tra *****omissis***** e la *****omissis***** stipulato in data 01/06/2021, della durata di anni 3 (tre) con decorrenza dal 01/06/2021 sino al 31/05/2024 ed alla prima scadenza è prorogato di diritto di 2 (due) anni.

Si fa presente che, l'immobile, dalle risultanze del sopralluogo effettuato è attualmente adibito ad ufficio.

A parere dello scrivente, il canone di locazione concordato nel contratto di locazione ultranovennale, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, NON È CONGRUO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 28/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 17/06/2008
Reg. gen. 10196 - Reg. part. 2066
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro *****omissis*****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****omissis*****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/03/2016
Reg. gen. 3349 - Reg. part. 496
Quota: 1/1

Importo: € 322.406,33

Contro *****omissis*****

Note: L'ipoteca è stata iscritta, su maggiore consistenza, a favore della *****omissis*****

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11276 - Reg. part. 8428

Quota: 1/1

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

Contro *****omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Teramo (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade, per il vigente P.R.G. ricade nella zona A -centro storico- e relativo Piano Particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato di cui l'appartamento al primo piano ne fa parte sono stati rilasciati dal Comune di Teramo i seguenti titoli edilizi:

- il fabbricato è stato riedificato previa demolizione di quello esistente, in forza del Permesso di Costruire n. 9052 del 12/07/2005 avente per oggetto "Riedificazione urbanistico-edilizia in Via Savini. Demolizione e costruzione di nuovo edificio con realizzazione di portico di uso pubblico" su istanza formulata in data 19/10/1994 dai *****omissis***** e rilascio a nome di: *****omissis***** con sede *****omissis***** n. *** P.I. *****omissis*****.

- Variante n. 9446 in data 06/12/2006 avente per oggetto "variante essenziale al Permesso di Costruire n. 9050 del 12/07/2005" a nome di: *****omissis***** con sede *****omissis***** P.I. *****omissis*****.

- Variante n. 9568 in data 26/07/2007 avente per oggetto "Intervento di riedificazione in Via Savini - Teramo variante in corso d'opera ai permessi di Costruire n. 9050 del 12/07/2005 e n. 9446 del 06/12/2007" a nome di: *****omissis***** con sede in *****omissis***** P.I. *****omissis*****.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato n. 101 in data 11/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In occasione del sopralluogo non sono state accertate difformità tra quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio P.d.C. n. 9568 del 26/07/2007 e relativa Agibilità n. 9052 del 11/10/2007, salvo piccole difformità interne, per quanto riguarda l'immobile avente destinazione d'uso abitativo, mentre risulta difforme se si considera l'attuale destinazione d'uso ad ufficio. Alla luce di quanto sopra e sulla base di comunicazione verbale fornita,

dall'ufficio urbanistico del Comune di Teramo, in data 20/11/2025, il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, dell'immobile oggetto della presente relazione, in zona "A" è possibile, essendo un cambio di destinazione d'uso non rilevante, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria con conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, in misura doppia. Inoltre, non vi è l'obbligo per il reperimento dei parcheggi.

Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 6704100000111333 redatto in data 22/09/2017 e valevole fino al 22/09/2027 e trovasi allegato al contratto di locazione ultranovennale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 19/11/2025, come da comunicazione a mezzo e-mail dell'Amministratore del "*****omissis*****", sono stati accertati le seguenti morosità:

- € 4.732,12 debito matura anni precedenti all'anno 2023;
- € 241,48 bilancio consuntivo gestione 2023 (periodo dal 01.01.2023 al 31.12.2023);
- € 265,16 bilancio consuntivo gestione 2024 (periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024);
- € 334,03 bilancio preventivo gestione 2025 (periodo dal 01.01.2025 al 31.12.2025).

Per cui prendendo a riferimento l'anno in corso e l'anno precedente il debito ammonta a circa € 599,19 e l'importo annuo può considerarsi di circa € 334,03.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla documentazione allegata.

L'immobile è soggetto a regolamento di condominio indicato nell'atto a rogito notaio Dott. Luigi De Galitiis in data 26/09/2007 rep. 88936/18133 registrato a Teramo in data 23/10/2007.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e le caratteristiche dell'immobile, si propone la vendita dello stesso in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via Francesco Savini n. 53, piano 1

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione ha per oggetto i diritti di piena proprietà pari a 1/1 su appartamento di civile abitazione, al piano primo, attualmente adibito ad ufficio, di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Condominio Del Carminello", di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, ovvero cinque livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo/sottotetto, per complessivi n. 3 negozi, n. 6 abitazioni, n. 6 uffici. L'unità immobiliare avente accesso dalla scalinata condominiale è composta da: n. 2 locali destinati ad ufficio, n. 1 bagno e un balcone a livello. L'immobile è raggiungibile dalla scalinata condominiale con relativo ascensore. L'immobile è situato in Teramo, Via Francesco Savini al civico 53, in zona centrale della città, dove sono collocati tutti i servizi sia primario che secondario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 747, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 81.900,00

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili,

tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, per il I° semestre dell'anno 2025 in zona B4:

- per abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 1.300/mq ed un massimo di € 1.950,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Via Francesco Savini n. 53, piano 1	45,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 81.900,00	100,00%	€ 81.900,00
				Valore di stima:	€ 81.900,00

Valore di stima: € 81.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 69.615,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 70.0000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Roseto degli Abruzzi, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorgentone Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - 2_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 3_Documentazione Comunale
- ✓ Altri allegati - 4_Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - 5_Relazione notarile ed ispezioni SPI
- ✓ Altri allegati - 6_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 7_Contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - 8_Estratto conto rate condominiali