

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

Teramo, li 19/04/2025

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

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	14
Lotto 2	16

INCARICO

In data 24/02/2025, 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. ***** - ***** , Fax ***** , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 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 Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1
(Coord. Geografiche: 42.704154252427244 - 13.838992553958693)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1
(Coord. Geografiche: 42.704154252427244 - 13.838992553958693)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA DON L. STURZO N° 1

Appartamento di civile abitazione al piano secondo, locali di sgombero al piano terzo (attualmente adibiti ad appartamento di civile abitazione - zona notte con servizi) e posto auto e fondaco al piano seminterrato, il tutto in comune di Bellante (TE), Via Don L. Sturzo n° 1.

Gli immobili sono parte integrante di fabbricato edificato nei primi anni 2000 in area urbanizzata, a circa 400/500 ml di distanza dalla S.S. n° 80 ed a qualche chilometro di distanza dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'A14 "Adriatica".

L'appartamento è composto, al piano secondo, da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno ed un balcone a livello mentre, al piano terzo (sottotetto), da un disimpegno, n° 2 camere, un ripostiglio ed un bagno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala interna.

Il posto auto al piano seminterrato, di forma regolare, consente un comodo parcheggio di autovetture di medie dimensioni.

Il locale fondaco al piano seminterrato è di forma rettangolare allungata con accesso dal posto auto di cui sopra. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione allegata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELLANTE (TE) - VIA DON L. STURZO N° 1

Appartamento di civile abitazione al piano terra con corte esterna esclusiva di pertinenza e posto auto e fondaco al piano seminterrato, il tutto in comune di Bellante (TE), Via Don L. Sturzo n° 1.

Gli immobili sono parte integrante di fabbricato edificato nei primi anni 2000, in area urbanizzata, ma non satura dal punto di vista edificatorio, a circa 400/500 ml di distanza dalla S.S. n° 80 ed a qualche chilometro di distanza dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'A14 "Adriatica".

L'appartamento è composto da sala/ingresso, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e n° 2 camere, oltre a terrazzo (con tettoie realizzate senza titolo edilizio) ed area esterna esclusiva.

Il posto auto al piano seminterrato, di forma regolare, consente un comodo parcheggio di autovetture di medie dimensioni.

Il locale fondaco al piano seminterrato è di forma rettangolare allungata con accesso dal posto auto di cui sopra.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione allegata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

PER I LOTTI NN° 1 E 2.

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 "Titolarietà" ed alla documentazione allegata ("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: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

PER I LOTTI NN° 1 E 2.

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

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** .

La proprietà degli immobili in procedura è pervenuta alla società esecutata, in forza di:

- alla società ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** , atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 23/05/2013, rep. 170793, trascritto il 18/06/2013, al n° 5955 di formalità, dalla società ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** , al prezzo di € 137.775,28;
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da ***** a ***** , atto del Not. G. De Rosa, del 9/08/2017, rep. 6005, trascritto l'11/08/2018, al n° 7192 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da ***** a ***** , con scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. G. De Rosa, del 28/02/2018, rep. 6362, trascritto il 6/03/2018, al n° 2612 di formalità.

Alla società ***** , la proprietà degli immobili (appezzamento di terreno della superficie di mq 1.075, distinto al C.T. foglio 50, particelle 1158, 1161 e 352) era pervenuta per atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 14/05/2007, rep. 27990, trascritto il 05/06/2007, al n° 6692 di formalità, dal comune di Bellante, codice fiscale 00212050678, al prezzo di € 50.619,07 e dell'atto di trasferimento di sede sociale della società ***** , da ***** a ***** , con atto del Not. E. Vincenti, del 28/12/2012, rep. 170238, trascritto il 24/01/2013, al n° 989 di formalità.

La proprietà degli immobili era pervenuta al ***** in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito, a rog. Not. P. Di Marco, del 26/04/2001, rep. 21465, trascritto il 24/01/2001, al n° 4395 di formalità, dalla società Molino San Nicola s.r.l., con sede a Bellante, codice fiscale 00200430676.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con vano scala, area esterna di pertinenza, Via Don L. Sturzo a mezzo distacchi, spazio di manovra, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	44,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,73 m	secondo
locali di sgombero adibiti ad appartamento	52,00 mq	65,00 mq	0,4	26,00 mq	3,45 m	terzo (sottotetto)
posto auto coperto	22,00 mq	22,00 mq	0,4	8,80 mq	2,42 m	interrato
fondaco	5,00 mq	7,00 mq	0,4	2,80 mq	2,42 m	interrato
balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				100,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,40 mq		

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali (al piano terzo al perlinato).

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

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

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

In fase di determinazione delle superfici commerciale/netta, la scala interna è stata computata su entrambi i livelli.

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

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

- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	1195	8		A2	2	4 vani	83 mq	278,89 €	S1-2-3	
	50	1195	15		C6	2	19 mq	22 mq	23,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla società ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

La denominazione della società esecutata ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n°132/98).

La consistenza catastale non corrisponde con la superficie commerciale che verrà determinata dallo scrivente in funzione dei criteri successivamente esposti.

Storia catastale (desunta dalla relazione notarile depositata e dalle visure catastali storiche).

Le unità immobiliari di cui ai subb. 8 e 15 sono state costituite il 4/08/2009 (pratica n° TE0198006, in atti dal 04/08/2009).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.075 (ente urbano).

La particella 1195 deriva dalla soppressione della particella 1158 (semin. arbor.), di mq 1075.

La particella 1158 deriva dalla fusione delle particelle 1158, 352 e 1161.

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

PRECISAZIONI

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato nelle date del 15/04/2025 e del 16/04/2025.

Istanza di vendita.

Depositata il 3/09/2024.

Il creditore precedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata l'11/12/2024.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Avviso ai creditori iscritti.

Non necessario.

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 2828, del 30/07/2024, trascritto il 5/11/2024, al n° 13400 di formalità.

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

-Catasto Fabbricati del comune di Bellante, foglio 50, particella 1195, subb. 14-15-2-8.

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

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Per quanto accertabile, non risultano a carico degli esecutati e dei precedenti proprietari degli immobili (limitatamente all'ultimo ventennio decorrente dalle date di notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare), ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva.

Difformità edilizio/urbanistiche.

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità previste dalle vigenti normative.

Nel caso in cui le opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito a proprie cure e spese.

La stima degli immobili viene effettuata sulla base dello stato di fatto assentito.

PATTI

Nell'atto a rog. Not. F. Campitelli, del 14/05/2007, rep. 27990, è stato precisato che "... omissis.. Le vendite vengono effettuate ed accettate con tutti i diritti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, a misura, con le servitù attive e passive esistenti. Le presenti vendite vengono, inoltre, fatte ed accettate con la libertà da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche di natura fiscale, diritti di prelazione, trascrizioni ed iscrizioni comunque pregiudizievoli. In particolare la parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, garantisce che l'accesso per i terreni di cui agli articoli 2•, 3•, 4• e 5• che precedono avverrà provvisoriamente dalla strada pubblica comunale Via Gramsci mediante l'attuale strada di lottizzazione per una larghezza costante di metri lineari otto circa, compresi gli eventuali marciapiedi, insistente sulle particelle 1107, 1110 e 1114 del foglio 50 attualmente di proprietà del Comune di Bellante sino a quanto la stessa non diventerà strada pubblica comunale, mentre l'accesso al terreno di cui all'articolo 1° che precede avverrà provvisoriamente dalla strada pubblica Via Gramsci attraverso la particella 897 del foglio 50 attualmente oggetto di lottizzazione approvata con deliberazione comunale n. 42 del 26 settembre 2000 con destinazione ad attrezzature pubbliche/ parcheggi finchè la stessa non verrà adibita ai suddetti utilizzi come previsto nella suddetta lottizzazione per una larghezza costante di metri lineari quattro circa; il tutto quale meglio individuato

in colorazione blu nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "B" alla deliberazione comunale n. 19 del 29 giugno 2004 e che si allega al presente atto sotto la lettera "I" (Allegato I)"... omissis.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è sufficiente.

In occasione del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di macchie di umidità/muffe nei solai della cucina al piano secondo ed alcuni distacchi della copertura in legno dalla struttura portante.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata ("documentazione fotografica").

PARTI COMUNI

Come per legge. Per quanto possibile, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ambiente economico sociale: buono. Il fabbricato è sito in zona periferica del comune di Bellante, in area urbanizzata.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a poche centinaia di metri della S.S. n° 80 ed a pochi chilometri di distanza dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'autostrada A 14 "Adriatica".

Condizioni climatiche: tipiche delle zone collinari della provincia di Teramo.

Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: non presenti nelle vicinanze degli immobili.

FABBRICATO

Struttura portante: realizzata con struttura portante in c.a., solai interpiano in laterocemento, copertura il legno.

Impianto ascensore: presente.

Tramezzature e tamponature: in laterizio intonacato (con cappotto esterno).

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

APPARTAMENTO/LOCALI SOTTOTETTO

Pavimentazione interna: monocottura, ceramica e parquet.

Pavimentazione del balcone: con materiale antigelivo.

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

Infissi esterni: in alluminio con doppio cristallo ed avvolgibili in pvc.

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 (ubicata sul balcone), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Livello delle finiture: nella norma.

Esposizione: su più lati.

Panoramicità: non di rilievo.

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

POSTO AUTO COPERTO

Con pavimentazione in battuto di cls.

FONDACO

Con pavimentazione in battuto di cls e porta di accesso in metallo.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono utilizzati da soggetto estraneo alla procedura in forza di scrittura privata di compravendita del 24/03/2025, non registrato e non trascritto e, pertanto, non opponibile alla procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 30/10/2008

Reg. gen. 18643 - Reg. part. 3772

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** e contro la *****, sui terreni distinti al C.T. del comune di Bellante, foglio 50, particelle 1158 e 1161 e 352. L'ipoteca è annotata da formalità del 25/02/2010, n° 549, per frazionamento in quota con la quale: - le unità immobiliari distinte al C.F. foglio 50 particella 1195, subb. 8 e 15 sono state gravate da un montante ipotecario di € 120.000,00, a garanzia di un credito di € 60.000,00; - le unità immobiliari distinte al C.F. foglio 50, particella 1195, subb. 2 e 14 sono state gravate da un montante ipotecario di € 140.000,00, a garanzia di un credito di € 70.000,00.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 05/11/2024

Reg. gen. 18172 - Reg. part. 13400

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili si è fatto esplicito riferimento alla 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 e può essere correttamente determinata solo dopo la vendita degli immobili (sul minore tra i valori di iscrizione ipotecaria e prezzo di aggiudicazione, nella misura dello 0,50%, e tenuto conto anche di eventuali e precedenti restrizioni 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 il costo delle spese tecniche.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita (in merito all'onere delle cancellazioni/restrizioni dei gravami).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza superficiale inferiore a 5.000 mq e, pertanto, per il trasferimento degli immobili, non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto.

Per quanto desumibile dal geoportale del comune di Bellante, il fabbricato insiste su terreno che, per il vigente P.R.G., ricade in zona B - terreni urbani edificati, sottozona B2 - insediamenti consolidati in fase di completamento (per la maggior consistenza) e zona VB - viabilità (per la minor consistenza).

Gli immobili sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Bellante, per la realizzazione del fabbricato, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- permesso di costruire n° 46, del 12/11/2007, per realizzazione palazzina per civile abitazione;
- permesso di costruire in variante n° 12, del 12/03/2010, per realizzazione di una palazzina civile abitazione e relativa recinzione esterna.

In data 28/09/2016, è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità parziale n° 48, unicamente per i subb. 4 - 5 - 6 - 7 - 8.

Per quanto accertabile l'appartamento è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto (da sgombero ad appartamento di civile abitazione), a differenti altezze utili dei locali al piano sottotetto, ad una differente distribuzione interna dei locali, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto. L'amministratore pro tempore del condominio ha comunicato verbalmente che sono state approvate unicamente le tabelle millesimali (approvazione assembleare).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

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

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con vano scala, area esterna di pertinenza, spazio di manovra, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	59,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,72 m	terra
terrazzo ed area esterna di pertinenza	275,00 mq	275,00 mq	0,08	22,00 mq	0,00 m	terra
posto auto coperto	19,00 mq	19,00 mq	0,4	7,60 mq	2,42 m	interrato
fondaco	6,00 mq	8,00 mq	0,4	3,20 mq	2,42 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				116,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,80 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
	50	1195	2		A2	2	6,0 vani	109 mq	418,33 €	T-S1	

50	1195	14		C6	2	22 mq	22 mq	27,27 €	S1	
----	------	----	--	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento intestano alla società ***** con sede a ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1.

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

PRECISAZIONI

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

Lo stato di conservazione degli immobili è sufficiente.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata (allegato "documentazione fotografica").

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

FABBRICATO

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

APPARTAMENTO

Pavimentazione interna: monocottura e ceramica.

Pavimentazione del terrazzo: con materiale antigelo.

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

Infissi esterni: in alluminio con doppio cristallo ed avvolgibili in pvc.

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 (ubicata sul balcone), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Livello delle finiture: nella norma.

Esposizione: su più lati.

Panoramicità: non di rilievo.

Luminosità: nella norma.

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

POSTO AUTO COPERTO

Con pavimentazione in battuto di cls.

FONDACO

Con pavimentazione in battuto di cls e porta di accesso in metallo.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono utilizzati da soggetto estraneo alla procedura in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, del 27/06/2024, registrato al n° 2022, serie 3T, il 27/06/2024, decorrente dal 15/07/2024, scadenza il 14/07/2027, con rinnovo di ulteriori 2 anni, con canone di locazione annuo di € 5.400,00.

Il predetto contratto è stato stipulato e registrato in date antecedenti a quelle della notifica e della trascrizione del pignoramento ed in data successiva a quella dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria sulla base della quale il creditore procedente ha promosso la procedura esecutiva immobiliare.

A parere dello scrivente, il canone di locazione è congruo, ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del Codice Civile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate delle difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili essenzialmente alla realizzazione di tettoie esterne, ad una differente suddivisione dell'area esterna, ad una differente distribuzione interna dell'appartamento, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in n° 2 distinti lotti.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1

Appartamento di civile abitazione al piano secondo, locali di sgombero al piano terzo (attualmente adibiti ad appartamento di civile abitazione - zona notte con servizi) e posto auto e fondaco al piano seminterrato, il tutto in comune di Bellante (TE), Via Don L. Sturzo n° 1. Gli immobili sono parte integrante di fabbricato edificato nei primi anni 2000 in area urbanizzata, a circa 400/500 ml di distanza dalla S.S. n° 80 ed a qualche chilometro di distanza dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'A14 "Adriatica". L'appartamento è composto, al piano secondo, da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno ed un balcone a livello mentre, al piano terzo (sottotetto), da un disimpegno, n° 2 camere, un ripostiglio ed un bagno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala interna. Il posto auto al piano seminterrato, di forma regolare, consente un comodo parcheggio di autovetture di medie dimensioni. Il locale fondaco al piano seminterrato è di forma rettangolare allungata con accesso dal posto auto di cui sopra. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1195, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 1195, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 87.348,00

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili:

- è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente, dalla quale risulta che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N° 1:

- con atto a rog. Not. A. Mancini, del 13/03/2023, rep. 1969, trascritto il 14/03/2023, al n° 3310 di formalità, un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra con terrazzo e corte esclusiva di pertinenza e con annessi locale ad uso fondaco e posto auto coperto al piano interrato, il tutto distinto al C.F. al foglio 50, particella 1195, sub. 1 e 13, al prezzo di € 87.000,00 (circa € 770,00/mq - rapporto tra il prezzo di vendita e la superficie commerciale desunta dalla consistenza catastale degli immobili ragguagliata);

COMPARABILE N°2:

- con atto a rog. Not. R. Lauro, del 28/03/2024, rep. 16940, trascritto il 28/03/2024, al n° 3972 di formalità, appartamento ad uso abitazione, ubicato al piano primo, con annesso fondaco al piano interrato e box auto

al piano interrato, il tutto distinto al C.F. al foglio 50, particella 1195, sub. 5 e 11, al prezzo di € 80.000,00 (circa € 1.050,00/mq - rapporto tra il prezzo di vendita e la superficie commerciale desunta dalla consistenza catastale degli immobili ragguagliata);

- è stata effettuata una verifica estesa all'area omogenea nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima, dalla quale risulta che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N° 3:

- con atto a rog. Not. G. Marino, del 29/07/2022, rep. 2615, trascritto l'1/08/2022, al n° 9320 di formalità, un appartamento ad uso civile abitazione al piano terra e corte esclusiva con annesso locale deposito al piano seminterrato e posto auto coperto al piano seminterrato, il tutto distinto al C.F. al foglio 50, particella 1191, sub. 20 e 27, al prezzo di € 80.000,00 (circa € 850,00/mq - rapporto tra il prezzo di vendita e la superficie commerciale desunta dalla consistenza catastale degli immobili ragguagliata).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (al solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). L'O.M.I., pubblicizza, per appartamenti di civile abitazione, ricadenti nell'area omogenea "suburbana", quotazioni comprese tra un minimo di € 670,00/mq lordo ed un massimo di € 1.000,00/mq lordo.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1	100,40 mq	870,00 €/mq	€ 87.348,00	100,00%	€ 87.348,00
Valore di stima:					€ 87.348,00

Valore di stima: € 87.348,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 61.143,60

VALORE IN PROCEDURA

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

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

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);

- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare

procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);

- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
- 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.

A quanto sopra vanno considerate anche l'assenza di garanzia per vizi occulti, la minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, il pagamento di eventuali oneri condominiali insoluti, gli oneri a carico dell'acquirente per eventuali sanatorie edilizie, lo stato di possesso, i vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di "mercato" e "in procedura" è, perciò, collegato a una serie di "criticità" (indicativamente sopra riportate) tipiche del "mercato espropriativo" che sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all'acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.).

Il valore degli immobili in procedura sarà pari al valore di mercato abbattuto di circa il 30% e, di conseguenza, sarà pari ad € 61.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1

Appartamento di civile abitazione al piano terra con corte esterna esclusiva di pertinenza e posto auto e fondaco al piano seminterrato, il tutto in comune di Bellante (TE), Via Don L. Sturzo n° 1. Gli immobili sono parte integrante di fabbricato edificato nei primi anni 2000, in area urbanizzata, ma non satura dal punto di vista edificatorio, a circa 400/500 ml di distanza dalla S.S. n° 80 ed a qualche chilometro di distanza dal casello autostradale "Mosciano S.A." dell'A14 "Adriatica". L'appartamento è composto da sala/ingresso, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e n° 2 camere, oltre a terrazzo (con tettoie realizzate senza titolo

edilizio) ed area esterna esclusiva. Il posto auto al piano seminterrato, di forma regolare, consente un comodo parcheggio di autovetture di medie dimensioni. Il locale fondaco al piano seminterrato è di forma rettangolare allungata con accesso dal posto auto di cui sopra. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1195, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 50, Part. 1195, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 98.112,00

Per il metodo di stima si faccia riferimento a quanto riportato per il lotto n° 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Bellante (TE) - Via Don L. Sturzo n° 1	116,80 mq	840,00 €/mq	€ 98.112,00	100,00%	€ 98.112,00
				Valore di stima:	€ 98.112,00

Valore di stima: € 98.112,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 68.678,40

VALORE IN PROCEDURA

Si faccia riferimento a quanto riportato per il lotto n° 1.

Il valore degli immobili in procedura sarà pari al valore di mercato abbattuto di circa il 30% e, di conseguenza, sarà pari ad € 69.000,00 in cifra tonda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Inquadramento territoriale LOTTI NN° e 2
- 2) Documentazione catastale LOTTTO N° 1
- 3) Documentazione comunale LOTTI NN° 1 e 2
- 4) Documentazione fotografica LOTTO N° 1
- 5) Scrittura preliminare LOTTO N° 1
- 6) Documentazione catastale LOTTTO N° 2
- 7) Documentazione fotografica LOTTO N° 2
- 8) Contratto di locazione LOTTO N° 2
- 9) Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI LOTTI NN° 1 e 2
- 10) Atti compravendita - comparabili LOTTI NN° 1 e 2

Teramo, li 19/04/2025

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