

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 235/2025 R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori

promossa da **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.**

con sede in Roma

C.F. e P.I. 15430061000

contro

Sig. [REDACTED]

n. a [REDACTED] (C) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

n. a [REDACTED] (C) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]



INCARICO

Con provvedimento del 28.02.2026 il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio 15 di Giulianova (TE), email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 345-2797518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e custode giudiziario dei beni pignorati e successivamente accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

PREMESSE

La procedura 235/2025 R.G.E. veniva promossa da Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro i Signori [REDACTED] con istanza di vendita per i diritti della piena proprietà su un appartamento di civile abitazione, un posto auto coperto e un locale ripostiglio facenti parte di un più ampio edificio residenziale sito in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12, unità immobiliari poste al piano primo e piano primo seminterrato.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, sulla scorta della documentazione tecnica che era stata acquisita dallo scrivente ed aver preso contatto con l'esecutato e concordato sulle forme del primo accesso (vedasi comunicazione allegata), data la successiva indisponibilità alla presenza formulata telefonicamente dello stesso per questioni di salute, previo avviso all'occupante gli immobili, in data 11 maggio 2026 si è recato sul posto ed ha effettuato una accurata visita dei beni pignorati.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dai soggetti esecutati, sono dunque risultati essere così costituiti:

- bene 1 - appartamento di civile abitazione posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12;
- bene 2 - posto auto coperto posto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12;
- bene 3 - locale di ripostiglio posto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12;

Dato trattarsi di beni costituenti abitazione e relative necessarie pertinenze, avendo eseguito attenta analisi dei luoghi, analizzate le risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica

amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **LOTTO UNICO**.

Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sul bene pignorato nel lotto unico descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione dei beni pignorati, considerata la loro consistenza, la fruibilità come pertinenze delle due u.i.u. accessorie, le loro caratteristiche generali e di finitura, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

LOTTO UNICO

"Diritti pari all'intero della piena proprietà su:

Bene 1 - appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

L'unità immobiliare residenziale si compone di un locale pranzo-soggiorno, locale di cucina, una camera da letto, uno locale di studio, un bagno, un w.c. e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq 91,48 ca. oltre a balconi al piano della superficie di mq 23,82 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 6, Cat. A/2 di classe 2[^], consistenza vani 5,5, Rendita € 383,47, Via Pietro Nenni n. 12, Piano 1;

Bene 2 - posto auto coperto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

Il bene si compone in unico vano della superficie commerciale lorda di mq 14,50 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 35, Cat. C/6 di classe 2[^], consistenza mq 15, Rendita € 24,02, Via Pietro Nenni n. 12, Piano S1;

Bene 3 - locale adibito a ripostiglio al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

Il bene si compone in unico vano della superficie commerciale lorda di mq 5,00 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 40, Cat. C/2 di classe 2[^], consistenza mq 4, Rendita € 6,82, Via Pietro Nenni n. 12, Piano S1."

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

- bene 1 - appartamento di civile abitazione di 4 vani più accessori e balconi posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12;
- bene 2 - posto auto coperto posto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12;
- bene 3 - locale di ripostiglio posto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato residenziale ubicato in Comune di Mosciano Sant'Angelo (Te), Via Pietro Nenni n. 12.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile redatto dal Notaio Rolando Laura in Venezia-Mestre attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari depositato in atti, risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto d'esecuzione, individuati in descrizione e formante il LOTTO UNICO in vendita, appartengono al seguente soggetto:

- [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) il [REDACTED] - [REDACTED]
per i diritti pari all'intera piena proprietà.

Si specifica che il signor [REDACTED] risulta essere coniugato con la signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- diritti pari all'intera piena proprietà in testa al Sig. [REDACTED].

A tal fine si specifica che, pur essendo il pignoramento a carico di entrambi i coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale tra loro, nell'atto di provenienza del 28.10.2010 per Notaio Nicola Genua il signor [REDACTED] dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] ma di intervenire nella scrittura in qualità di

titolare dell'impresa individuale [REDACTED] corrente in [REDACTED] (10)
P.I. [REDACTED].

CONFINI

Lotto Unico

L'appartamento subalterno 6 confina in giro con vano scala comune, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e a mezzo distacchi con aree esterne comuni, il tutto salvo altri e/o variati.

Il posto auto coperto subalterno 35 confina in giro con spazi di manovra comuni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e terrapieno a due lati, il tutto salvo altri e/o variati.

Il locale ripostiglio subalterno 40 confina in giro con spazi di manovra comuni, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,76 mq	91,48 mq	1,00	91,48 mq	2,70 m	Primo
Balconi a livello	23,82 mq	23,82 mq	0,33	7,86 mq	---	Primo
Posto auto coperto	14,50 mq	14,50 mq	0,40	5,80	2,70 m	Seminterrato
Locale ripostiglio	4,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				107,64 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico in vendita hanno la seguente cronistoria catastale:

Lotto unico

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla costituzione del 29.01.2009 al	[REDACTED]	NCEU Comune di Mosciano Sant'Angelo

28.09.2010	██████████ C.F. ██████████ Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549 sub 6 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Fg. 18, Part. 1549 sub 35 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 mq Fg. 18, Part. 1549 sub 40 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 4 mq
Dal 28.09.2010 all'attualità	██████████ n. a ██████████ (●) il ██████████ CF ██████████ Proprietà per 1/1	NCEU Comune di Mosciano Sant'Angelo Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1549 sub 6 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Fg. 18, Part. 1549 sub 35 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 mq Fg. 18, Part. 1549 sub 40 Categoria C/2 Cl.2, Cons. 4 mq

La titolarità catastale desunta dalla visura storica agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (CF) di Mosciano Sant'Angelo											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	18	1549	6	-	A/2	2	5,5 vani	101 mq	€ 383,47	1	
-	18	1549	35	-	C/6	2	15 mq	17 mq	€ 24,02	S1	
-	18	1549	40	-	C/2	2	4 mq	5 mq	€ 6,82	S1	

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita corrisponde con le schede planimetriche agli atti del Catasto.

Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita in lotto unico corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti di tutti i procedimenti ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che gli immobili ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra a destinazione di civile abitazione oltre ad un seminterrato.

Esistono porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascun condomino come disposto dal codice civile e secondo l'elaborato planimetrico agli atti del Catasto dei Fabbricati, non essendo costituito regolare condominio ne' di conseguenza regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Unico

Gli immobili in procedura fanno parte di un più' ampio fabbricato a destinazione residenziale, composto di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il tutto avente struttura portante in cemento armato.

L'edificio è sito in Mosciano Sant'Angelo, Via P. Nenni n. 12 ed è stato ultimato nel corso dell'anno 2009.

L'unità immobiliare d'interesse sub 6, di natura residenziale, è sita al piano primo.

All'appartamento si ha accesso attraverso la scala condominiale dotata di ascensore oleodinamico a porte contrapposte. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con finiture di corrente qualità. Esso si sviluppa in un ingresso/soggiorno un locale di cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un w.c. e due balconi sui prospetti liberi dell'unità.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle ceramiche per tutti i vani. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica bicottura di media qualità così come le pareti del locale di cucina; nel bagno principale e nel w.c. risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati costituiti da lavabo, vaso e bidet oltre a vasca da bagno nel principale, il tutto con rubinetterie in ottone cromato monocomando.

Gli infissi esterni di finestre sono in alluminio dotati di vetri atermici con persiane esterne in metallo.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno ad unica partita.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con maniglieria metallica di corrente qualità.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare e vista la recente data di realizzazione, sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge sull'impiantistica civile.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaietta a gas metano di marca Ferroli produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posizionata nel balcone principale.

Sono presenti radiatori del tipo a piastra in alluminio verniciati in bianco.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera di varia colorazione, il tutto in sufficiente stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione delle porzioni di pareti rivestite, sono in ceramica.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

La loggia esterna ed il balcone sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive e presentano parapetti in ringhiera di ferro lavorato e verniciato.

La scala condominiale è rivestita in lastre di marmo; l'ascensore risulta in sufficiente stato manutentivo ma al momento non funzionante.

Si specifica che nel corso del sopralluogo si sono palesate evidenti difformità tra lo stato dei luoghi rilevati e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed anche a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Il posto auto coperto sub 35 è posto nell'ala destra del piano seminterrato al quale si ha accesso da un ampio piazzale di manovra posto sul fronte ovest dell'edificio con cancello posizionato sulla retrostante Via F. Patella. Il posto auto è ubicato in posizione angolare e quindi consta di due pareti controterra e le altre due sono libere. La pavimentazione è in massetto industriale a spolvero superficiale di quarzo.

Il locale di ripostiglio sub 40 è posto proprio di fronte al posto auto, ha pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, porta di accesso in legno, non è dotato di infissi di finestre, ha pavimentazione in massetto industriale a spolvero superficiale di quarzo; dal punto di vista impiantistico è presente solo il punto luce di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente oggetto di contratto di locazione abitativa debitamente registrato presso la Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Aversa il giorno 30 maggio 2014 Serie 3T numero 2239, durata di quattro anni più quattro e rinnovato una volta, quindi con scadenza effettiva fissata nel 31 maggio 2026; conduttore è il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; il conduttore ed il proprio nucleo familiare costituito dalla coniuge convivente e da un figlio maggiorenne, dimora ed utilizza normalmente e continuativamente gli immobili così come riscontrato in sede di sopralluogo.

I beni, vista la ormai imminente scadenza, sono pertanto da ritenersi liberi al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO – Tutti i beni

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07.11.1999 al 06.11.2014	[REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di compravendita per Notaio Nicola Genua in Mosciano Sant'Angelo Rep. n. 11859/2409 del 03.05.2006, trascritto in Teramo il 25.05.2006 ai n. 9572/5696 di formalità proveniente da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (nella loro precedente identificazione al Catasto Terreni Fig. 18 p.lle 1121 e 1125)
Dal 10.01.2007 al 28.09.2010	[REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] proprietà per 1/1	Atto pubblico di compravendita per Notaio Marco Krogh in Mugnano di Napoli Rep. n. 15194/5644 del 10.01.2007, trascritto in Teramo il 22.01.2007 ai n. 1494/1065 di formalità proveniente da [REDACTED] (nella loro precedente identificazione al Catasto terreni Fig. 18 p.lle 1121 e 1125)
Dal 28.09.2010 all'attualità	[REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] proprietà per 1/1	Atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Nicola Genua di Mosciano Sant'Angelo Rep. n. 16412/4302 del 28.09.2010, trascritto in Teramo il 21.10.2010 ai n. 17338/9941 di formalità proveniente da [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED]

Quindi, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 13.05.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima ed identificate come **lotto unico**:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante concessione a garanzia di mutuo iscritta a Teramo il 23/12/2010
Reg. Gen. 21113 - Reg. Part. 5579
Montante ipotecario € 207.100,00
Quota: 1/1 della piena proprietà sulle u.i.u. del foglio 18 di Mosciano Sant'Angelo, particella 1549 sub. 6, 35 e 40.
A favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara
Contro [REDACTED] e [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** UNEP Tribunale di Teramo Rep 10129/2025 del 28.11.2025
Trascritto a Teramo il 16.01.2026
Reg. Gen. 6855 - Reg. Part. 5165 Quota: 1/1 della piena proprietà sulle u.i.u. del foglio 18 di Mosciano Sant'Angelo, particella 1549 sub. 6, 35 e 40.
A favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano
Contro [REDACTED] e [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base di quanto avuto modo di riscontrare l'edificio di cui il bene pignorato è parte, è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 5690 del 26.01.2007 rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5922 del 28.11.2008 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te);
- Permesso di Costruire in Variante n. 5946 del 16.02.2009 rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (Te).

La ditta esecutrice della costruzione ha presentato in data 05.08.2009 con protocollo n. 13309 la domanda per il rilascio del certificato di agibilità per la costruzione della palazzina in questione; l'iter della pratica non è stato a tutt'oggi ultimato per la mancata integrazione di documentazione così come dalle richieste inoltrate dall'Ufficio Urbanistico comunale ed agli atti del fascicolo. Pertanto l'immobile in questione non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Come già più sopra descritto, durante il sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

E' in ogni caso facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, **ricorrendone i presupposti di legge.**

Non si sono rilevate difformità, superfetazioni o modifiche agli immobili pignorati rilevanti ai fini della loro conformità urbanistica.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per la palazzina in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è stato costituito Condominio. Per quanto potuto accertare il Signor [REDACTED], titolare dell'impresa di costruzioni realizzatrice dell'edificio, si occupa del pagamento di tutte le forniture dello stesso e di quelle relative alla manutenzione dell'ascensore, chiedendone poi il rimborso ai locatari e proprietari in ragione di € 30,00/40,00 mensili. Non sussistono pertanto oneri condominiali e ratei passivi pregressi da saldare per il lotto trattato.

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

Lotto UNICO:

“Diritti pari all’intero della piena proprietà su:

Bene 1 - appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

L’unità immobiliare residenziale si compone di un locale pranzo-soggiorno, locale di cucina, una camera da letto, uno locale di studio, un bagno, un w.c. e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq 91,48 ca. oltre a balconi al piano della superficie di mq 23,82 ca.

L’unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 6, Cat. A/2 di classe 2[^], consistenza vani 5,5, Rendita € 383,47, Via Pietro Nenni n. 12, Piano 1;

Bene 2 - posto auto coperto al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

Il bene si compone in unico vano della superficie commerciale lorda di mq 14,50 ca.

L’unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 35, Cat. C/6 di classe 2[^], consistenza mq 15, Rendita € 24,02, Via Pietro Nenni n. 12, Piano S1;

Bene 3 - locale adibito a ripostiglio al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te) Via Pietro Nenni n. 12.

Il bene si compone in unico vano della superficie commerciale lorda di mq 5,00 ca.

L’unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant’Angelo (Te), Foglio 18, particella 1549, sub. 40, Cat. C/2 di classe 2[^], consistenza mq 4, Rendita € 6,82, Via Pietro Nenni n. 12, Piano S1.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa con 4 beni simili ubicati nel medesimo fabbricato di cui lo scrivente è stato Consulente Tecnico in una esecuzione del Tribunale di Teramo; inoltre si sono, apportati ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di effettiva manutenzione, la loro consistenza, l’effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all’attualità sconta evidenti segni di



crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo "CONSISTENZE" e la specifica annotazione riguardante la porzione di corte esterna non accessibile). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;

- **le pertinenze quali cantine o soffitte** sono ragguagliate al 50%; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- **i vani di altezza utile inferiore a 150 cm** non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene residenziale in questione può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 800,00/mq.

Si può pertanto sviluppare il seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato riferito alla piena proprietà	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Lotto unico	Mq 107,64	€ 800,00	€ 86.112,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 86.112,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del “**Lotto Unico**” proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 86.112,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 86.112,00**

- Deprezzamento applicato pari al 30 % del valore di mercato **€ 25.833,60**

- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 60.278,40**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione di 1 iscrizioni di ipoteca volontaria (formalità n. 5579/2010) – € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 35,00;

- annotazione per cancellazione di trascrizione di pignoramento immobiliare (formalità n. 418/2026) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 329,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 60.278,40**.

Eventuali somme a carico dell'aggiudicatario non oggi preventivabili preventivata che dovessero scaturire in fase successiva al trasferimento sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 59.949,40 e dunque, in cifra tonda, € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00 centesimi).

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.

Giulianova, li 13 maggio 2026

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

Geometra Marcello Stampatori

