

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 29/2024 R.G.E.

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

Geometra Davide Mannelli

promossa da:

> [REDACTED]

contro

> [REDACTED]
[REDACTED]

C.F. [REDACTED]



INCARICO

Con provvedimento del 01.08.2025 il sottoscritto Geometra Davide Mannelli, con studio in Via Nazionale Nord, n. 60 - 64025 - Pineto (TE), email: mannelli.coopmuse@gmail.com, PEC: davide.mannelli@geopec.it, Tel. 335-5603808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6 agosto 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSE

La procedura 29/2024 R.G.E. veniva promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con istanza di vendita per i diritti della piena proprietà su un immobile di civile abitazione che si sviluppa su tre piani sito in centro storico del Comune di Torano Nuovo (Te), Largo San Flaviano n. 17.

Lo scrivente ha eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili ed acquisito la documentazione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile presso il Comune di Torano Nuovo riscontrando, in sede di sopralluogo preliminare, l'irreperibilità dell'esecutato, come anche confermato dalle indagini presso l'anagrafe comunale.

Pertanto, dopo aver relazionato il G.E. e richiesta l'autorizzazione all'accesso forzoso, concessa in data 16.10.2025, in data 20.11.2025 con l'assistenza delle Forze dell'Ordine, del proprio collaboratore tecnico geometra [REDACTED] e del Signor [REDACTED] autorizzato all'apertura e sostituzione della serratura del portoncino di accesso all'immobile, ha potuto procedere all'accesso all'immobile riscontrandone caratteristiche e consistenze.

Il bene oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dal soggetto esecutato, sono dunque risultati essere così costituiti:

- Appartamento di civile abitazione su tre livelli con garage e fondaco ubicato in centro storico del Comune di Torano Nuovo (Te), Largo San Flaviano n. 17.

Per le precipue caratteristiche del bene, 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** così come descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene pignorato, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

LOTTO UNICO

- Diritti pari all'intero della piena proprietà su appartamento di civile abitazione ai piano terra-primo sottostrada, terra-rialzato e primo, ubicato in centro storico del Comune di Torano Nuovo Largo San Flaviano n. 17.

L'unità immobiliare residenziale si compone di locale garage e locale fondaco al piano terra/seminterrato, sala-soggiorno, cucina, w.c. e disimpegno al piano rialzato, e 2 camere da letto e disimpegno al piano primo per una superficie commerciale lorda complessiva di mq 178,00 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Torano Nuovo (Te), Foglio 5, particella 123, sub. 3, Cat. A/3 di classe 1[^], consistenza vani 7,0, Rendita € 206,07, Largo San Flaviano, Piano S1-T-1.

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione su tre livelli con garage e fondaco ubicato in centro storico del Comune di Torano Nuovo (Te), Largo San Flaviano n. 17.

L'unità immobiliare residenziale si compone di locale garage e locale fondaco al piano terra/seminterrato, salone con angolo cottura, bagno e disimpegno al piano terra-rialzato, e 2 camere da letto e disimpegno al piano primo.

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 Viviana Frediani di Alba (Cn) attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, depositato in atti, risulta completa.

TITOLARITA'

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

- [REDACTED]
nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
per i diritti pari all'intera piena proprietà

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

CONFINI

Lotto Unico

L'immobile pignorato confina in giro con proprietà [REDACTED]/[REDACTED], proprietà [REDACTED]/[REDACTED], proprietà [REDACTED]/[REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Corso Umberto I e Largo San Flaviano, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico:

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	52,54 mq	71,50 mq	1,00	71,50 mq	3,80 m	Terra
Abitazione	53,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	3,70 m/ 3,20 m	Primo
Fondaco e garage	50,90 mq	71,00 mq	0,50	35,50 mq	3,15 m	S1-Terra
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				178,00 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico in vendita hanno le seguenti cronistoria catastali:

Lotto unico

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 04.11.1981	[REDACTED] proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 1 (predecessore) Categoria C/1, Cl. 4, Cons. 38 mq, R.C. L. 1.084.000 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 2 (predecessore) Categoria A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, R.C. L. 236.500
Dal 04.11.1981 al 03.05.2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 1 (predecessore)

	Proprietà	Categoria C/1, Cl. 4, Cons. 38 mq, R.C. L. 1.084.000 Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 2 (predecessore) Categoria A/4, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, R.C. L. 236.500
Dal 03.05.2001 al 31.07.2001	[REDACTED] Proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 3 Categoria A/03, Cl. 1, Cons. 7 vani, R.C. € 206,07
Dal 31.07.2001 all'attualità	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 123 sub 3 Categoria A/03, Cl. 1, Cons. 7 vani, R.C. € 206,07

La titolarità catastale desunta dalle visure storiche agli atti del Catasto corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Torano Nuovo										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	123	3	-	A/3	1	7,0 vani	176 mq	€ 206,07	S1-T-1

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde con la scheda planimetrica agli atti del Catasto; di fatti sono state apportate modifiche alle tramezzature interne del piano terra/rialzato per la modifica del w.c. e del disimpegno preesistenti e la realizzazione di bagno nella zona della scala.

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

Il bene pignorato costituisce unico ed intero edificio da cielo a terra e quindi non sussistono zone comuni a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Unico

L'unità immobiliare in procedura è ubicata nel pieno centro storico del Comune di Torano Nuovo tra la piazza principale Largo San Flaviano sulla quale si affaccia per un lato e Corso Umberto I ove si affaccia per un altro lato, mentre i restanti due lati risultano in aderenza con altri fabbricati di proprietà di terzi. Il fabbricato è di vecchissima costruzione con struttura in muratura di mattoni e copertura con struttura lignea e manto di coppi sovrastante; è in parte visibile un intervento posticcio di ripristino e messa in sicurezza della copertura eseguito con lastre di lamiera ondulata.

Si sviluppa su tre distinti livelli: al piano terra/seminterrato (piano terra rispetto a Corso Umberto I) sono presenti un locale garage ed un fondaco, al piano terra/rialzato (piano terra rispetto a Largo San Flaviano) sono presenti un ampio salone con parete attrezzata alla cottura, un bagno ed un disimpegno mentre al piano primo sono dislocate due camere da letto ed un disimpegno. Il collegamento tra i piani è garantito da scala interna dipartente dal fondaco del piano seminterrato.

L'ingresso all'appartamento avviene sia da Largo San Flaviano che da Corso Umberto I attraverso la serranda del locale garage.

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare come l'unità immobiliare versi in stato di abbandono da almeno un ventennio, che non ha caratteristiche idonee all'abitabilità ed è stata lasciata nello stato rilevato quando, con ogni probabilità, erano in corso lavori di ristrutturazione dell'immobile con modifiche alle tramezzature, alla dislocazione dei vani ed alle dotazioni impiantistiche.

La porzione ad appartamento dei piani terra e primo presenta pavimentazioni in ceramica di medio formato di corrente qualità.

La gran parte dell'unità immobiliare ai piani terra-rialzato e terra-primo sottostrada presenta soffitti a volta, sia con muratura in vista sia intonacati.

Nel servizio igienico risulta installata la vasca da bagno mentre sono assenti i sanitari e le relative rubinetterie. Le pareti risultano rivestite in piastrelle ceramiche di piccolo formato fino all'altezza di mt. 2,00.

Gli infissi esterni di finestre non risultano presenti, mentre sono installati gli infissi di persiana sia in legno che in alluminio.

Non sono presenti le porte interne mentre l'infisso di ingresso da Largo San Flaviano è un vecchio portone in legno a due battute in stato di accentuato degrado.

Gli ambienti risultano intonacati con ampie porzioni di ammaloramento, distacco e scrostamento.

La scala interna di comunicazione tra i piani è rivestita per la maggior parte in pietra da taglio per le pedate e risulta invece intonacata nelle alzate.

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, non garantisce al momento né la sua funzionalità né la rispondenza alle attuali norme CEI vigenti anche perché in corso di modifica ed implementazione. Non è presente quadro generale elettrico di comando e protezione; l'unico dispositivo di protezione presente è un interruttore magnetotermico di vecchissima produzione.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, sembrerebbe idoneo e poter risultare funzionante almeno per le porzioni che sono state oggetto di intervento di manutenzione straordinaria quali il bagno e la parete attrezzata di cucina.

L'impianto termico è costituito da radiatori a colonna in ghisa mentre non è stata rinvenuta la caldaia produttrice di fluido caldo e dell'acqua calda ad uso sanitario.

L'altezza interna dell'appartamento è variabile e comunque pari ad una altezza media di mt 3,40.

Al piano inferiore sottostrada, collegato all'appartamento da scala interna, sono posti il locale ad uso di fondaco ed il locale garage. La struttura muraria visibile è in mattoni pieni ed in pietrame con volte in mattoni a vista; in alcuni punti la muratura in pietrame risulta danneggiata ed abbisogna di interventi di ripristino.

I locali risultano pavimentati in piastrelle ceramiche e in massetto cementizio; non sono presenti intonaci sulle pareti e sulle volte. Al piano risulta presente serbatoio metallico per accumulo idrico ed impianto autoclave di spinta.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo a causa da una parte della sua vetustà e dall'altra dalla mancata ultimazione di opere di straordinaria manutenzione che erano evidentemente in corso e poi non ultimate.

Sulla controsoffittatura del piano primo in cd. "cannicciato" sono evidenti danneggiamenti in più punti con materiale distaccato e crollato a terra. Il manto e la struttura di copertura

necessitano di un organico intervento di ripristino. All'interno dei locali sono presenti numerosi accumuli di detriti da lavorazioni edili non smaltiti.

Per tutto quanto descritto e per la miglior rappresentazione dell'effettivo stato dei luoghi si rimanda all'ampio servizio fotografico allegato al presente documento.

Per quanto potuto verificare dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e di quanto verificato in sede di accesso agli atti edilizi, non esiste conformità tra lo stato dei luoghi riscontrato e la situazione rappresentata nella Denuncia di Inizio Attività del 09.08.2001 protocollo n. 3169 pratica n. 9/2001, titolo edilizio abilitativo peraltro privo di efficacia poiché mai oggetto di dovute integrazioni così come richiesto il 22.08.2001 rep. 3296 dall'Ufficio tecnico Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile pignorato risulta attualmente non occupato versando in stato di assoluto abbandono.

Il lotto unico in vendita è pertanto da ritenersi **libero** al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04.11.1981 al 31.07.2001	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di compravendita per Notaio Ennio Vincenti Repertorio n. 28580/5593 del 04.11.1981, trascritto in Teramo il 28.11.1981 al n. 8545 di formalità proveniente da [REDACTED].
Dal 31.07.2001 all'attualità	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Atto pubblico di compravendita per Notaio Biagio Ciampini in Sant'Egidio alla Vibrata Rep. n. 188570 del 31.07.2001, trascritto in Teramo il 02.08.2001 al n. 6533 di formalità

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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data dell'11.12.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare urbana oggetto di stima identificata come **lotto unico**:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
iscritta a Teramo il 19/03/2008
Reg. Gen. 4842 - Reg. Part. 838
Importo iscritto € 270.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
iscritta a Teramo il 13.05.2009
Reg. Gen. 8056 - Reg. Part. 1773
Importo iscritto € 60.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
iscritta a Teramo il 18.12.2009
Reg. Gen. 21667 - Reg. Part. 5384
Importo iscritto € 84.500,00
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3
- **Ipoteca legale a norma Art. 77 DPR 602/73**
iscritta a Teramo il 12.01.2010
Reg. Gen. 383 - Reg. Part. 75
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo iscritto € 134.206,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 27.11.2020

Reg. Gen. 14970 - Reg. Part. 10570

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 04.03.2024

Reg. Gen. 3691 - Reg. Part. 2718

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

gravante sull'immobile NCEU di Torano Nuovo Fg. 5 P.lla 123 sub 3

REGOLARITA' EDILIZIA/POSIZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Nuovo, il bene pignorato è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- costruzione dell'intero edificio in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Denuncia di Inizio Attività del 09/08/2001 protocollo n. 3169, pratica n. 9/2001, per la demolizione di alcuni tramezzi, spostamento del w.c. del piano terra in stanza attigua e per la messa a norma degli impianti. Per tale pratica l'Ufficio Tecnico Comunale ha richiesto necessaria integrazione documentale con nota del 22.08.2021 prot. n. 3296 alla quale però la proprietà non ha dato alcun riscontro; detto titolo pertanto è da ritenersi privo di validità a norma del T.U. edilizia DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
- Denuncia di Inizio Attività del 20/07/2006, protocollo n. 3169, pratica n. 5/2006 per lavori di adeguamento impianti.

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto risultante agli atti autorizzativi poiché la pratica D.I.A. del 2001 risulta priva di efficacia in quanto non compiutamente integrata nei termini, quindi l'immobile è da ritenersi ad oggi difforme dai titoli autorizzativi.

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 riscontrate difformità dell'unità immobiliare dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, **ricorrendone i presupposti di legge.**

La classificazione urbanistica del Piano Regolatore Escutivo vigente pone il fabbricato all'interno del Piano di Recupero del Centro Storico con classificazione alla scheda fabbricato n. 29 quale tipologia di intervento n. 2. Si rimanda pertanto alla documentazione allegata.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in vendita in lotto unico rappresenta l'interezza del fabbricato e pertanto non sussistono parti comuni con altre u.i.u. o proprietà, non esistono ne' vincoli ne' oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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 appartamento di civile abitazione ai piano terra-primo sottostrada, terra-rialzato e primo, ubicato in centro storico del Comune di Torano Nuovo Largo San Flaviano n. 17.**

L'unità immobiliare residenziale si compone di locale garage e locale fondaco al piano terra/seminterrato, sala-soggiorno, cucina, w.c. e disimpegno al piano rialzato, e 2 camere da letto e disimpegno al piano primo per una superficie commerciale lorda complessiva di mq 178,00 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Torano Nuovo (Te), Foglio 5, particella 123, sub. 3, Cat. A/3 di classe 1[^], consistenza vani 7,0, Rendita € 206,07, Largo San Flaviano, Piano S1-T-1.

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui è stato rilevato e riscontrato al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di effettiva manutenzione, la cattiva condizione in cui si presenta l'immobile a causa dell'abbandono in corso d'opera dei lavori di straordinaria manutenzione che erano in corso, la sua 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 sono state computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia non portante, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si con-

sidera 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, dopo aver consultato le banche dato disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed altre similari, 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 in questione di civile abitazione, in condizioni di normale stato conservativo e di finitura, 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 il metro quadrato di superficie. Ora, tenendo debitamente in conto dello stato di fatto del bene così come riscontrato, che per ultimare ed integrare le opere che erano in corso di esecuzione necessitano una serie di interventi di completamento, di implementazione impiantistica, di ripristino strutturale e quanto altro indispensabile, si può ipotizzare che allo stato l'aggiudicatario del bene debba farsi carico di un intervento edilizio di completamento dei lavori per un importo che si ritiene congruo possa incidere per € 300,00 il metro quadrato di superficie commerciale del bene, ivi comprese le spese tecniche ed accessorie della pratica edilizia.

Quindi, il valore commerciale del bene, nello stato di fatto in cui si trova, è a parere dello scrivente pari ad € 500,00 il metro quadrato di superficie commerciale lorda.

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 178,00	€ 500,00	€ 89.000,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 89.000,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del “**Lotto Unico**” proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 89.000,00**.

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: _____ **€ 89.000,00**

- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato **€ 26.700,00**

- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 62.300,00**

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 iscrizione di ipoteca volontaria (formalità n. 838/2008, € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria ciascuna, e quindi per un totale pari ad € 35,00;

- annotazioni per cancellazione di 3 iscrizioni di ipoteche giudiziali e legali (formalità n. 1773/2009, 5384/2009, 75/2010) € 312,00 importo imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria ciascuna, e quindi per un totale pari ad € 1.218,00 (importi di imposta ipotecaria calcolati sul monte valore di aggiudicazione del bene in € 62.300,00 come sopra determinato, quindi passibile di rettifica in aumento o diminuzione);

- annotazioni per cancellazione di n. 2 trascrizioni: pignoramenti immobiliari (formalità n. 10570/2020 e 2718/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per una somma pari ad € 294,00 ciascuno e complessivamente di € 588,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 1.841,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 62.300,00**.

Le somme per i costi di sanatoria edilizia necessaria all'unità immobiliare pignorata non sono qui calcolate e portate in detrazione poiché ricomprese all'interno delle spese tecniche per i lavori di completamento dell'immobile che l'aggiudicatario dovrà sostenere e quindi già da considerarsi detratte.

Eventuali differenze della somma preventivata per i costi della pratica edilizia o degli altri costi dei lavori di completamento da eseguirsi, oggi non determinabili e che dovessero scaturire in fase successiva, 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 € 60.459,00 e dunque, in cifra tonda, € 60.500,00 (diconsi euro sessantamilacinquecento/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.

Pineto, li 12 dicembre 2025

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

Geometra Davide Mannelli