

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19



Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - c.da Castagneto	26
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2	26



All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - c.da Castagneto
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - c.da Castagneto

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare sito nel Comune di Teramo, contrada Castagneto e precisamente appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da 6,5 vani distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 60 p.lla 290 sub 3 cat A/3 classe 3 rendita 352,48

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio confina a Nord con via Scalepichio, ad Est con le p.lle 384, 723, 378, a Sud con il fiume Vezzola, a Ovest con la p.lla 371.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	11,80 mq	11,80 mq	0,25	2,95 mq	2,90 m	2
Soffitta	5,85 mq	6,95 mq	0,20	1,39 mq	1,75 m	3
Terrazza	19,50 mq	22,30 mq	0,30	6,69 mq	2,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				132,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2024 al 11/11/1968	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 290, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 6,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 352,48 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	290	3		A3	3	6,5	127 mq	352,48 €	2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

60	290			Ente Urbano	00.06.90 mq			
----	-----	--	--	----------------	----------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si sono riscontrate delle difformità al p. terzo relativamente al terrazzo che risulta coperto con struttura metallica e lastre ondulate in latero-cemento e chiuso da parete vetrata in profilato di metallo, in parte con finestre ad anta battente. In caso di aggiudicazione è necessario l'aggiornamento catastale da presentare dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di aggiudicazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in uno stato di semi abbandono, vi è depositato del materiale da costruzione per opere di riparazioni non concluse. Nel vano scala, nel solaio della copertura sono presenti delle macchie di umidità provenienti da infiltrazioni di acqua dal tetto.

PARTI COMUNI

Le parti in comune risulta il sub 8 corte BCNC AI SUB 1-2-3-5-6, il vano scala è condominiale quale accesso ai vari piani da p. terra fino al p. terzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di u.i. ad uso appartamento con soffitta in edificio condominiale, la struttura portante è in muratura di mattoni, su fondazioni continue, solai in latero-cemento, il tetto a falde in struttura di legno e manto in tegole in laterizio, in parte a terrazzo coperto con struttura in ferro e lastre cementizie, chiuso con pareti vetrate in struttura metallica, con parti apribili.

L'appartamneto è posto al p. secondo, la soffitta e il terrazzo coperto al p. sottotetto - terzo.
Per le finiture vedasi la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vi è del materiale depositato nelle stanze dell'appartamento, l'esecutato dichiara di liberare entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 05/03/1998	**** Omissis ****	Imp Meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/1998 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	05/03/1998	442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 04/12/2007
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 5067
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio dott. Federico Bissi
Data: 30/11/2007
N° repertorio: 9231
N° raccolta: 4644
Note: Grava sui Beni : Teramo f. 60 p.la 290 sub 3 e Torricella Sicura F. 37 p.la 302
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro spa sede di Firenze
Iscritto a Teramo il 07/11/2013
Reg. gen. 13792 - Reg. part. 1733
Quota: 1/1
Importo: € 147.197,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 73.598,83
Rogante: Ruolo
Data: 25/10/2013
N° repertorio: 202
N° raccolta: 10813
Note: Grava sui Beni: - Teramo F. 60 p.la 290 sub 3, F. 147 p.la 86 sub 4 e 10; - Torricella Sicura F. 38 p.la 759 sub 9, 4, 5, p.la 302.

Trascrizioni

- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo**
Trascritto a Teramo il 26/04/2023
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4997
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Grava sui Beni: Teramo F. 60 p.la 290 sub 3; Torricella Sicura f. 37 p.la 302.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. Vigente del Comune di Teramo ricade in Zona B13 (ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come da attestato rilasciato dal Comune di Teramo, negli archivi dell'ENTE la documentazione edilizia è mancante.

Dalla planimetria catastale la registrazione risulta dal 11/11/1968. Si potrebbe ipotizzare che l'edificazione è avvenuta con titolo edilizio ante il 01/09/1967. La copertura del terrazzo non è definibile l'epoca di realizzo pertanto non si può dichiarare la legittimità dell'opera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La redazione dell'APE, in caso di aggiudicazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta formalizzato il regolamento condominiale ne irregolarità nei corrispettivi condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato è sito nel comune di Torricella Sicura (TE) composto al piano terra da ingresso, due fondaci, due magazzini ed un wc, con annessa area esclusiva, al primo piano da ingresso, cucina ripostiglio, due disimpegni e tre camere distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 37 p.lla 302 cat A/2 classe 2 vani 10,5 rendita 596,51.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio confina a Nord-Est con Strada Provinciale n. 48, a Sud con strada comunale Fonte Grande, a Nord e Ovest con le p.lla 311 e 313.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,13 mq	205,43 mq	1	205,43 mq	2,73 m	T-1-2
Balcone scoperto	33,50 mq	33,50 mq	0,25	8,38 mq	2,73 m	1-2
Terrazza	27,70 mq	27,70 mq	0,25	6,92 mq	0,00 m	1
Magazzino	65,76 mq	79,22 mq	0,20	15,84 mq	3,46 m	T
Garage	22,50 mq	28,14 mq	0,20	5,63 mq	3,46 m	T
Area a verde e camminamenti	270,00 mq	270,00 mq	0,18	48,60 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				290,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2024 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 302 Categoria A2, Cons. 10,5 Rendita € 596,51 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La Cronistoria catastale vedasi Visure catastali storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	302			A2	2	10,5		596,51 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	302				Ente Urbano		00.03.95 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate delle difformità nelle schede catastali in tutti i piani, vedasi l'elaborato grafico nel quale si evidenziano le parti discordanti come anche le altezze. In caso di aggiudicazione è necessario l'aggiornamento catastale da presentare dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di aggiudicazione.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in pessime condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile ad uso di civile abitazione ed accessori, composto da tre piani fuori terra (p. terra - primo - secondo).

La struttura è portante in muratura di mattoni, su fondazioni continue, i solai sono in latero cemento. La copertura a due falde con manto di tegole in laterizio, grondaie e discendenti in lamiera zincata.

L'esposizione Est-Sud-Ovet-Nord.

I locali al piano terra sono utilizzati a magazzino, ripostigli, e rimessa, l'ingresso principale con il vano scala, sotto il pianerottolo vi è un bagno, le scale conducono ai piani primo e secondo.

Il piano primo è composta da un disimpegno che collega la cucina e ripostiglio, il soggiorno, la camera e il bagno, con balconi e terrazza collegata all'area esterna accessibile dalla strada pubblica.

Il piano secondo è composto da un vano cucina e due camere, con balconi.

Vedasi la documentazione fotografica relativamente alle finiture e allo stato manutentivo.

Il lotto confina su due lati con strada pubblica, gli altri due lati con le p.lla 311 e 313.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, che si impegna a liberarlo entro trenta gironi dal decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedasi certificato notarile e visure catastali storiche allegate

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 04/12/2007
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 5067
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio dott. Federico Bissi
Data: 30/11/2007
N° repertorio: 9231
N° raccolta: 4644
Note: Grava sui Beni : Teramo f. 60 p.lla 290 sub 3 e Torricella Sicura F. 37 p.lla 302
- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia Pragma spa
Iscritto a Teramo il 12/11/2009
Reg. gen. 19078 - Reg. part. 4564
Quota: 1/1
Importo: € 36.523,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 18.261,58
Rogante: Equitalia Pragma spa
Data: 11/11/2009
N° repertorio: 975
N° raccolta: 2009
Note: Grava su Bene: Torricella Sicura F. 37 p.lla 302



- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro spa sede di Firenze

Iscritto a Teramo il 07/11/2013

Reg. gen. 13792 - Reg. part. 1733

Quota: 1/1

Importo: € 147.197,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 73.598,83

Rogante: Ruolo

Data: 25/10/2013

N° repertorio: 202

N° raccolta: 10813

Note: Grava sui Beni: - Teramo F. 60 p.lla 290 sub 3, F. 147 p.lla 86 sub 4 e 10; - Torricella Sicura F. 38 p.lla 759 sub 9, 4, 5, p.lla 302.

Trascrizioni

- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo**

Trascritto a Teramo il 26/04/2023

Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4997

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui Beni: Teramo F. 60 p.lla 290 sub 3; Torricella Sicura f. 37 p.lla 302.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. Vigente del Comune di Torricella Sicura: ZONA B.1.2 "Zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano titoli edilizio a seguito della richiesta di accesso agli atti del 27/05/2024 prot. n. 4784 al Comune di Torricella Sicura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non risulta presente il Certificato Energetico dell'immobile, sarà redatto a cura e spese dell'aggiudicatario.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - c.da Castagneto
 Porzione immobiliare sito nel Comune di Teramo, contrada Castagneto e precisamente appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da 6,5 vani distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 60 p.lla 290 sub 3 cat A/3 classe 3 rendita 352,48
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 290, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 290, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 132.030,00

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". 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 presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Inoltre, notevole supporto è derivato dai contatti diretti e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate della zona che si occupano di compravendite e locazioni. Ai fini delle valutazioni, sono stati presi inoltre a riferimento gli annunci di vendite online di immobili ubicati nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in argomento e con caratteristiche similari. Nel compiere la stima si è tenuto conto della straordinaria situazione che affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" di qualsiasi categoria immobiliare, per il quale gli effetti della crisi si sono manifestati da diversi anni, determinando recentemente valori anomali che si discostano in modo rilevante delle quotazioni medie in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - c.da	132,03 mq	1.000,00 €/mq	€ 132.030,00	100,00%	€ 132.030,00



Castagneto						
					Valore di stima:	€ 132.030,00

Valore di stima: € 132.030,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 77.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del 40% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, e ridotta degli oneri di regolarizzazione urbanistica. Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2
 Fabbricato è sito nel comune di Torricella Sicura (TE) composto al piano terra da ingresso, due fondaci, due magazzini ed un wc, con annessa area esclusiva, al primo piano da ingresso, cucina ripostiglio, due disimpegni e tre camere distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 37 p.la 302 cat A/2 classe 2 vani 10,5 rendita 596,51.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 302, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 302, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 145.400,00
 Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto". 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 presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime,

nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Inoltre, notevole supporto è derivato dai contatti diretti e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate della zona che si occupano di compravendite e locazioni. Ai fini delle valutazioni, sono stati presi inoltre a riferimento gli annunci di vendite online di immobili ubicati nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in argomento e con caratteristiche simili. Nel compiere la stima si è tenuto conto della straordinaria situazione che affligge l'economia generale con ricadute significative sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" di qualsiasi categoria immobiliare, per il quale gli effetti della crisi si sono manifestati da diversi anni, determinando recentemente valori anomali che si discostano in modo rilevante delle quotazioni medie in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2	290,80 mq	500,00 €/mq	€ 145.400,00	100,00%	€ 145.400,00
				Valore di stima:	€ 145.400,00

Valore di stima: € 145.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento



totale del 40% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, e ridotta degli oneri di regolarizzazione urbanistica. Il valore finale è arrotondato a 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.



Sant'Egidio alla Vibrata, li 14/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - c.da Castagneto
Porzione immobiliare sito nel Comune di Teramo, contrada Castagneto e precisamente appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da 6,5 vani distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 60 p.lla 290 sub 3 cat A/3 classe 3 rendita 352,48
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 290, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 290,
Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. Vigente del Comune di Teramo ricade in Zona B13 (ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA).

Prezzo base d'asta: € 77.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2
Fabbricato è sito nel comune di Torricella Sicura (TE) composto al piano terra da ingresso, due fondaci, due magazzini ed un wc, con annessa area esclusiva, al primo piano da ingresso, cucina ripostiglio, due disimpegni e tre camere distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 37 p.lla 302 cat A/2 classe 2 vani 10,5 rendita 596,51.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 302, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 302,
Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. Vigente del Comune di Torricella Sicura: ZONA B.1.2 "Zone parzialmente sature di completamento semintensivo aree urbane"

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - c.da Castagneto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 290, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 290, Qualità Ente Urbano	Superficie	132,03 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in uno stato di semi abbandono, vi è depositato del materiale da costruzione per opere di riparazioni non concluse. Nel vano scala, nel solaio della copertura sono presenti delle macchie di umidità provenienti da infiltrazioni di acqua dal tetto.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sito nel Comune di Teramo, contrada Castagneto e precisamente appartamento posto ai piani secondo e terzo, composto da 6,5 vani distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 60 p.lla 290 sub 3 cat A/3 classe 3 rendita 352,48		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Torricella Sicura (TE) - c.da Santo Stefano, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 302, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 302, Qualità Ente Urbano	Superficie	290,80 mq
Stato conservativo:	L' edificio è in pessime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato è sito nel comune di Torricella Sicura (TE) composto al piano terra da ingresso, due fondaci, due magazzini ed un wc, con annessa area esclusiva, al primo piano da ingresso, cucina ripostiglio, due disimpegni e tre camere distinto e meglio identificato nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 37 p.lla 302 cat A/2 classe 2 vani 10,5 rendita 596,51.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata, che si impegna a liberarlo entro trenta giorni dal decreto di trasferimento.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA CASTAGNETO**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Teramo il 04/12/2007
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 5067
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio dott. Federico Bissi
Data: 30/11/2007
N° repertorio: 9231
N° raccolta: 4644
Note: Grava sui Beni : Teramo f. 60 p.lla 290 sub 3 e Torricella Sicura F. 37 p.lla 302
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro spa sede di Firenze
Iscritto a Teramo il 07/11/2013
Reg. gen. 13792 - Reg. part. 1733
Quota: 1/1
Importo: € 147.197,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 73.598,83
Rogante: Ruolo
Data: 25/10/2013
N° repertorio: 202
N° raccolta: 10813
Note: Grava sui Beni: - Teramo F. 60 p.lla 290 sub 3, F. 147 p.lla 86 sub 4 e 10; - Torricella Sicura F. 38 p.lla 759 sub 9, 4, 5, p.lla 302.

Trascrizioni

- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo**
Trascritto a Teramo il 26/04/2023
Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4997
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Grava sui Beni: Teramo F. 60 p.lla 290 sub 3; Torricella Sicura f. 37 p.lla 302.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRICELLA SICURA (TE) - C.DA SANTO STEFANO, PIANO T-1-2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Teramo il 04/12/2007

Reg. gen. 22485 - Reg. part. 5067

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 115.000,00

Rogante: Notaio dott. Federico Bissi

Data: 30/11/2007

N° repertorio: 9231

N° raccolta: 4644

Note: Grava sui Beni : Teramo f. 60 p.lla 290 sub 3 e Torricella Sicura F. 37 p.lla 302

- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia Pragma spa

Iscritto a Teramo il 12/11/2009

Reg. gen. 19078 - Reg. part. 4564

Quota: 1/1

Importo: € 36.523,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 18.261,58

Rogante: Equitalia Pragma spa

Data: 11/11/2009

N° repertorio: 975

N° raccolta: 2009

Note: Grava su Bene: Torricella Sicura F. 37 p.lla 302

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo Equitalia Centro spa sede di Firenze

Iscritto a Teramo il 07/11/2013

Reg. gen. 13792 - Reg. part. 1733

Quota: 1/1

Importo: € 147.197,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 73.598,83

Rogante: Ruolo

Data: 25/10/2013

N° repertorio: 202

N° raccolta: 10813

Note: Grava sui Beni: - Teramo F. 60 p.lla 290 sub 3, F. 147 p.lla 86 sub 4 e 10; - Torricella Sicura F. 38 p.lla 759 sub 9, 4, 5, p.lla 302.

- **Uff. Giudiz. Tribunale di Teramo**

Trascritto a Teramo il 26/04/2023

Reg. gen. 7058 - Reg. part. 4997



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sui Beni: Teramo F. 60 p.la 290 sub 3; Torricella Sicura f. 37 p.la 302.

