

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nata a *****il *****

Codice fiscale: *****

Nato a *****il *****

Teramo, li 11/08/2025

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11

INCARICO

In data 09/06/2025, 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. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2025 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 Tortoreto (TE) - Via S. Spaventa n° 5 (Coord. Geografiche: 42.81129034190402 - 13.932923703327555)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato (villino a schiera) composto da piani seminterrato, terra rialzata, primo e sottotetto, in comune di Tortoreto, Via S. Spaventa n° 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, sita in area completamente urbanizzata, a circa 150 ml dalla S.S. n° 16 Adriatica ed a circa 600 ml, in linea d'aria, dal lungomare Sirena, è porzione di un più ampio complesso residenziale (composto da n° 3 distinti blocchi), di non recente edificazione.

Il fabbricato a schiera (lotto "C"), edificato in area PEEP, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato ad uso garage/c.t./locale autoclave, ripostiglio con area esterna (accessi pedonale e carrabile sul lato Ovest del fabbricato - Via E. Codignola), un piano terra rialzato ad uso ingresso/w.c./cucina, n° 2 balconi a livello sui lati Est ed Ovest con area esterna (lato Est) con accesso pedonale da Via Spaventa, un piano primo ad uso disimpegno, n° 2 camere con servizi igienici e n° 2 balconi a livello (lati Est ed Ovest), un piano sottotetto ad uso sgombero (attualmente adibito a disimpegno, camera con servizio igienico, ripostiglio). Il collegamento tra i piani (dal seminterrato al sottotetto) avviene mediante scala interna (assente l'impianto ascensore).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alle documentazioni catastale/comunale/fotografica allegata.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via S. Spaventa n° 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 "Titolarità" 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: *****

Nata a *****il *****

● ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nato a *****il *****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

Gli immobili sono di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei sigg.ri:

1) ***** (CF *****), nata a *****(**), il *****;

2) ***** (CF *****), nato a *****(**), il *****.

La proprietà degli immobili (unità abitativa sviluppantesi su quattro livelli e precisamente: piano seminterrato, piano terra rialzato, piano primo e soffitta, comprendente sei vani ed accessori - C.F. foglio 11, particella 844) è pervenuta agli esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di vendita, a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 6/12/1991, rep. 162781, trascritto il 17/12/1991, al n° 9929 di formalità, dal sig. Di ***** , nato a ***** (**), il ***** , al prezzo di L. 100.000.000.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà Comune di Tortoreto (Via S. Spaventa e Via E. Codignola) su più lati a mezzo distacchi, proprietà ***** , proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali fondaco/garage/CT.	50,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	2,49 m	seminterrato
area esterna	30,00 mq	30,00 mq	0,05	1,50 mq	0,00 m	seminterrato
appartamento	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,71 m	terra rialzato
terrazzo/balcone	9,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	terra rialzato
appartamento	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,73 m	primo
balconi	11,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	primo
locali di sgombero (adibiti ad appartamento)	46,00 mq	56,00 mq	0,15	8,40 mq	2,63 m	secondo
area esterna	26,00 mq	26,00 mq	0,05	1,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				154,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Le superfici sopra riportate sono arrotondate all'unità. Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei piani.

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 dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari (fino ad uno spessore massimo di cm 25), misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml, dal piano pavimento.

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 del bene.

Il vano scala interno è computato, per la sua proiezione orizzontale, su ogni piano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	844		1	A2	3	8 vani	159 mq	826,33 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta a:

- 1) *****(TE), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2;
- 2) *****(TE), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2.

I nominativi/dati anagrafici dei soggetti eseguiti 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.

L'area di pertinenza della porzione di fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 123 (ente urbano - C.T. foglio 11, particella 844).

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

La regolarizzazione catastale è praticabile con denuncia di variazione "docfa" con un costo di circa € 600,00 oltre C.A.P. ed I.V.A., se dovuti, per spese tecniche, oltre ai diritti catastali pari ad € 70,00.

Per maggiori dettagli sulla storia catastale si faccia riferimento anche alla relazione notarile (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alla visura catastale storica (allegato "documentazione catastale").

PRECISAZIONI

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato il 7/08/2025.

Istanza di vendita.

Depositata il 23/04/2025. Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata il 24/04/2025. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 904 del 21/03/2025, trascritto il 22/04/2025, al n° 5233 di formalità.

Nel titolo e nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare gli esecutati sono identificati come soggetti in regime di separazione dei beni mentre, per quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni, gli stessi sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Non è stata depositata, dal creditore procedente, la copia della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare con la certificazione di cui all'art. 561 c.p.c..

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

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Tortoreto, foglio 11, particella 844.

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 gravano sugli immobili oggetto di procedura (limitatamente all'ultimo ventennio decorrente dalle date di notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare), ulteriori pignoramenti.

Difformità edilizio/urbanistiche.

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito a proprie cure e spese. A parere dello scrivente le difformità riscontrate (cambio di destinazione d'uso ed aumento di superfici/volumi al piano sottotetto) non sono sanabili e si dovrà ripristinare lo stato assentito.

Tassazione della vendita degli immobili

La vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione è presumibilmente soggetta a tassa di registro da determinare anche sulla base delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" - "prezzo valore"), ove l'acquirente fosse in possesso dei requisiti di legge e ne facesse richiesta.

PATTI

Per la costruzione del fabbricato è stata stipulata, tra il Comune di Tortoreto e la ***** un atto di cessione di terreno per l'edilizia economica e popolare con contestuale convenzione per l'utilizzazione, a rog. Not. E. Vincenti, dell'1/09/1987, rep. 50271, il 21/09/1987, al n° 6869 di formalità.

La convenzione prevede, tra l'altro (documentazione reperita nel fascicolo edilizio del fabbricato):

"Art. XI - alienazione degli alloggi. Si applicano i commi 15, 16 e 17 dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Entro i primi dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità l'alloggio non può essere alienato a nessun titolo, né su esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi) ad eccezione di quanto stabilito dal precedente art. X. Dopo il decimo anno e fino al ventesimo anno dal rilascio della licenza di abitabilità l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di valutazione di cui al 16° comma dell'art. 35 della Legge del 22/10/1971 n° 865. Dopo il ventesimo anno dal rilascio della licenza di abitabilità il trasferimento del diritto può essere fatto a favore di chiunque così come a favore di chiunque può essere costituito un diritto reale di godimento senza limiti di prezzo. Il venditore è però tenuto a versare al Comune la differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione con il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto al Comune stesso, rivalutato con il sistema dell'indice dei prezzi all'ingrosso ISTAT; tale differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente Ufficio del Registro che la verserà al comune il quale è tenuto a destinarla all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

Art. XII - locazione degli alloggi. Si applica il 18° comma dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865 L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e per venti anni la locazione dell'alloggio può essere effettuata esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui al 16° comma dell'art. 35 della Legge 65/71. Dopo il ventesimo anno dal rilascio della licenza di abitabilità le condizioni per la locazione restano le medesime sino a quando non venga pagata a favore del Comune la somma precisata nel precedente art. X. Il pagamento di tale somma (sempre dopo il ventesimo anno) può essere effettuato direttamente dal proprietario al Comune indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio. Successivamente al pagamento della somma di cui sopra la locazione degli alloggi può essere effettuata a favore di chiunque al canone stabilito contrattualmente.... omissis..".

Con nota del 16/07/2025 l'esperto stimatore ha chiesto all'ufficio tecnico comunale chiarimenti in merito alla possibilità di alienare i beni oggetto di pignoramento, la determinazione dell'attuale prezzo degli stessi e la determinazione della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione (nell'ipotesi di vendita all'attualità) ed il prezzo di acquisizione al suo tempo corrisposto al Comune.

Con PEC del 17/07/2025, prot. 23811, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Tortoreto ha comunicato quanto segue:

"a riscontro della Vs nota del 16.07.2025, acquisita al protocollo con il n. 23771, nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, si forniscono di seguito i chiarimenti richiesti. L'unità immobiliare oggetto di stima, sebbene priva di certificato di agibilità/abitabilità, può essere oggetto di alienazione nell'ambito di procedure esecutive immobiliari / concorsuali e/o nel libero mercato. Tuttavia, è fondamentale che la mancanza di tale certificato sia debitamente dichiarata e resa nota agli

offerenti durante le procedure, e che il compratore sia consapevole di questa condizione. La convenzione stipulata in data 01.09.1987 – Repertorio 50271 Raccolta 11325 tra l'Amministrazione comunale e la Cooperativa Edilizia "Casa Adriatica Soc. Coop. Ed. a r.l.", relativa tra l'altro alla realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nell'ambito della zona PEEP, è stata stipulata riproducendo sic et simpliciter le norme generali in materia di edilizia agevolata e convenzionata (Legge 22/10/1971 n. 865), soprattutto per quanto attiene la disciplina dei requisiti soggettivi, l'alienazione e la cessione. In particolare l'art. 11 (Alienazione degli alloggi) della convenzione stipulata in data 6.11.1984 testualmente recita "Si applicano i commi 15, 16 e 17 dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865". L'articolo 35 della Legge n. 865/1971, nella sua versione originaria, prevedeva ai commi 15-19, un divieto di alienazione della durata massima di venti anni e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, appare quindi del tutto evidente che l'abrogazione di tali norme con l'art. 23 della legge 17/02/1992 n. 179, incida anche sull'operatività delle clausole della convenzione legate a tali articoli abrogati facendo venire meno sia i vincoli di alienazione e di prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità. La giurisprudenza ricorrente afferma che tutte le alienazioni (comprese quelle relative ad alloggi edificati in forza di convenzioni stipulate prima dell'abrogazione) devono essere disciplinate dalla nuova normativa così come modificata e quindi senza vincoli di prezzo massimo di cessione. Tale orientamento fa leva sull'interpretazione letterale dell'articolo 20 della citata legge 17/02/1992 n. 179, la quale nell'introdurre quale unico divieto quello di alienazione per una durata massima di cinque anni dall'assegnazione, prevedeva espressamente l'applicazione della nuova normativa a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, senza fare distinzioni su convenzioni stipulate prima o dopo l'entrata in vigore della legge abrogativa.....omissis".

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto ricostruibile presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultimo ventennio, non sono state costituite servitù a carico degli immobili.

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali/usi civici sugli immobili oggetto di valutazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

FABBRICATO

Accessibilità: buona. Il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in procedura, gode di accesso diretto da strada pubblica/uso pubblico (Via S. Spaventa e Via E. Codignola).

Esposizione del fabbricato: su strade pubbliche/di uso pubblico.

Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito nella località "Lido" del comune di Tortoreto, in area urbanizzata e caratterizzata da un tenore di vita delle famiglie medio.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a circa 150 ml dalla S.S. n° 16 Adriatica, a circa 600 ml, in linea d'aria, dal Lungomare Sirena, a circa 4/5 chilometri di distanza dal casello autostradale "Val Vibrata" dell'Autostrada A14 Adriatica.

Strutture amministrative/scolastiche/attività commerciali: la zona è servita da diversi esercizi commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle esigenze quotidiane dei residenti, oltre a presentare una

buona possibilità di accesso ai servizi territoriali di più ampia valenza.

Inquinamento atmosferico: derivante dalla viabilità.

Inquinamento acustico: derivante dalla viabilità.

Inquinamento elettromagnetico: non presente.

Struttura portante: in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento.

Impianto ascensore: non presente.

Tramezzature e tamponature: in laterizio.

Per quanto è stato possibile accertare visivamente, non è stata riscontrata la presenza di lesioni/fessurazioni nelle strutture del fabbricato.

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

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Pavimentazione interna: prevalentemente in monocottura e parquet.

Battiscopa: in legno.

Pavimentazione della scala: in legno.

Pavimentazione dei balconi: con materiale antigelivo.

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

Infissi esterni: in alluminio (sistema di oscuramento con persiane).

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas, dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. Alcuni locali dell'appartamento sono climatizzati. Presente l'impianto autoclave.

Sanitari dei servizi igienici: di ordinaria qualità.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas: necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.

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

Funzionalità generale: la suddivisione planimetria e l'esposizione sui lati Est ed Ovest, garantiscono sufficienti ventilazione dei locali.

Esposizione: su strade pubbliche/di uso pubblico.

Panoramicità: non di rilievo.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Stante quanto dichiarato dall'esecutata in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono utilizzati direttamente dai debitori e non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal custode nominato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Teramo il 17/03/2009

Reg. gen. 4898 - Reg. part. 965

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro ***** , *****

Note: L'ipoteca è iscritta a favore della *****..

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 22/04/2025

Reg. gen. 6944 - Reg. part. 5322

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro ***** , *****

Oneri di cancellazione

Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili in procedura, atti pregiudizievoli che non possano essere cancellati/ristretti dal G.E. nel decreto di trasferimento.

Generalmente, i costi analitici per la cancellazione/restrizione dei gravami sono pari a:

- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);
- 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 l'onorario dell'eventuale tecnico (se le cancellazioni/restrizioni dei beni fossero poste a carico dell'aggiudicatario).

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza della porzione di fabbricato oggetto di valutazione ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, inferiore a 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Tortoreto, è stato accertato che, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 7/87 del 12/01/1987;
- Concessione Edilizia n° 51/89 del 13/03/1989;
- Concessione Edilizia n° 212/89 del 5/12/1989;

- Concessione Edilizia per completamento dei lavori non ultimati nei termini, prot. 10640 del 23/12/1989.

In data 19/01/1987 è stata trasmessa la comunicazione di inizio lavori.

Per quanto è stato possibile accertare, l'unità immobiliare è sprovvista dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, era pervenuto alla società costruttrice, in forza dell'atto di cessione del terreno per l'edilizia economica popolare e contestuale convenzione per l'utilizzazione a rog. Not. E. Vincenti dell'1/09/1987, rep. 50271, trascritto in data 21/10/1987, ai nn° 6868 e 6869 di formalità dal Comune di Tortoreto.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna ed a differenti dimensioni dei locali, al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto (da locali di sgombero a civile abitazione), ad ampliamenti in termini di superfici e volumetrie del piano sottotetto, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto accertabile, gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di procedura si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - Via S. Spaventa n° 5

Porzione di fabbricato (villino a schiera) composto da piani seminterrato, terra rialzata, primo e sottotetto, in comune di Tortoreto, Via S. Spaventa n° 5. L'unità immobiliare oggetto di valutazione, sita in area completamente urbanizzata, a circa 150 ml dalla S.S. n° 16 Adriatica ed a circa 600 ml, in linea d'aria, dal lungomare Sirena, è porzione di un più ampio complesso residenziale (composto da n° 3 distinti blocchi), di non recente edificazione. Il fabbricato a schiera (lotto "C"), edificato in area PEEP, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio. L'unità immobiliare è composta da un piano seminterrato ad uso garage/c.t./locale autoclave, ripostiglio con area esterna (accessi pedonale e carrabile sul lato Ovest del fabbricato - Via E. Codignola), un piano terra rialzata ad uso ingresso/w.c./cucina, n° 2 balconi a livello sui lati Est ed Ovest con area esterna (lato Est) con accesso pedonale da Via Spaventa, un piano primo ad uso disimpegno, n° 2 camere con servizi igienici e n° 2 balconi a livello (lati Est ed Ovest), un piano sottotetto ad uso sgombero (attualmente adibito a disimpegno, camera con servizio igienico, ripostiglio). Il collegamento tra i piani (dal seminterrato al sottotetto) avviene mediante scala interna (assente l'impianto ascensore). Per maggiori dettagli si faccia riferimento anche alle documentazioni catastale/comunale/fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 844, Zc. 1, Categoria A2Valore di stima del bene: € 154.800,00

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 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 dell'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 complesso 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. B. Ciampini, del 31/03/20025, rep. 267265, trascritto il 4/04/2025, al n° 4475 di formalità, in Via A. Bertani n° 16, una villetta a schiera, il tutto distinto al C.F. foglio 11, particella 823 (sup. catastale mq 173), al prezzo di € 221.000,00;

COMPARABILE N°2:

- con atto a rog. Not. B. Ciampini, del 28/04/2025, rep. 267392, trascritto il 29/04/2025, al n° 5510 di formalità, in Via A. Bertani, una villetta a schiera, il tutto distinto al C.F. foglio 11, particella 830, subb. 1-2 (sup. catastale ragguagliata mq 170), al prezzo di € 230.000,00.

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.), aggiornate al II° semestre 2024.

L'O.M.I., pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "C2 - semicentrale", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 1.450,00/mq lordo ed un massimo di € 2.000,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 980,00/mq lordo ed un massimo di € 1.450,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni, reputa un congruo valore commerciale per gli immobili oggetto di procedura, quello di circa € 1.000,00/€ 1.100,00 al metro quadrato 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 Tortoreto (TE) – Via S. Spaventa n° 5	154,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 154.800,00	100,00%	€ 154.800,00
Valore di stima:					€ 154.800,00

Valore di stima: € 154.800,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 108.360,00

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/restringere) 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;
- 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.

Inoltre, il mercato espropriativo è caratterizzato anche dall'assenza di garanzia per vizi occulti, da un'ipotizzabile minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, dal rischio, per l'acquirente, di dover pagare eventuali oneri condominiali insoluti e di dover sostenere oneri e spese per la sanatoria di eventuali difformità edilizio-urbanistiche, dalle ipotizzabili difficoltà di presa in possesso degli immobili da parte dell'acquirente e dai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dal procedimento esecutivo. La differenza tra i valori di "mercato" e "in procedura" è collegato a una serie di criticità e problematiche (indicativamente sopra riportate) tipiche del "mercato espropriativo" che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all'acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.) rispetto al libero mercato. Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad € 108.000,00 in cifra tonda tenuto conto di quanto sopra riportato.

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
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione comunale
- 4) Convenzione edilizia e nota del comune di Tortoreto
- 5) Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Atti di compravendita "comparabili"

Teramo, li 11/08/2025

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