

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili in comune di Teramo
Via Einaudi n° 9

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Teramo, lì: 24/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ordine degli
Architetti
Piemontesi
Piemontesi
e Conservatori
PIEMONTE

Sergio
PROCACCINI

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

Sez. A/a
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO

Tel/fax: 0861/242330

Web: studioproccaccini.it

E mail: info@studioproccaccini.it

PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti

Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti

Elenco del Ministero dell'interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047

Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

Indice:

A) Premesso che:	3
B) Sopralluogo	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
D) Titolarità	3
E) Provenienza	4
F) Dati catastali	4
G) Confini	5
H) Situazione edilizia	6
I) Atti pregiudizievoli	6
L) Descrizioni degli immobili	6
M) Caratteristiche costruttive prevalenti	8
N) Stato conservativo	9
O) Consistenza	9
P) Situazione occupazionale	9
Q) Vincoli ed oneri condominiali	9
R) Metodo di stima	9
S) Stima degli immobili	11
T) Valore degli immobili in procedura	11
U) Conclusioni	13

A) Premesso che:

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dalla sig.ra ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** , per redigere una perizia di stima degli immobili di comproprietà, siti in comune di Teramo (TE), Via Einaudi, n° 9.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche ed ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo, Uffici del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ha effettuato verifiche presso gli Uffici Tecnici del comune di Teramo e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

3

B) Sopralluogo

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato alla presenza della sig.ra ***** .

C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono siti in comune di Teramo (TE), Via Einaudi n° 9 e sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano quarto e da annesso locale fondaco.

Si riporta, a seguire, uno stralcio della vista aerea (fuori scala grafica) con l'individuazione degli immobili oggetto di valutazione.



Vista aerea – Fuori scala grafica

D) Titolarità

Gli immobili sono di **proprietà, per diritti pari ad 1/3 dell'intero**, della sig.ra ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** .

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

E) Provenienza

I diritti di comproprietà dell'unità immobiliare sono pervenuti in forza di:

- certificato di denunciata successione in morte del sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, trascritto il 25/11/1992, al n° 10004 di formalità (diritti di comproprietà pari a 2/9 dell'intero);
- certificato di denunciata successione in morte della sig.ra *****, nata a ***** (TE), il *****, codice fiscale *****, trascritto il 6/12/2004, al n° 14291 di formalità (diritti di comproprietà pari a 1/9 dell'intero).

Alla sig.ra *****, come sopra generalizzata, i diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero, erano pervenuti in forza della successione in morte del sig. ***** di cui sopra.

Al sig. *****, come sopra generalizzato, la proprietà degli immobili era pervenuta in forza del contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare, autenticato nelle firme dal Not. B. Poerio, nelle date del 23/12/1974 e del 27/01/1975, repp. 27944 e 28015, trascritto il 26/02/1975, al n° 1119 di formalità e successivo atto di rettifica, autenticato nelle firme, dal Not. B. Poerio, in data 30/09/1977, rep. 29665, trascritto il 24/12/1977, al n° 1167 di formalità.

Per quanto accertabile, non sono state trascritte forme di accettazione delle eredità dei sigg.ri ***** e ***** da parte della chiamata sig.ra *****.

F) Dati catastali

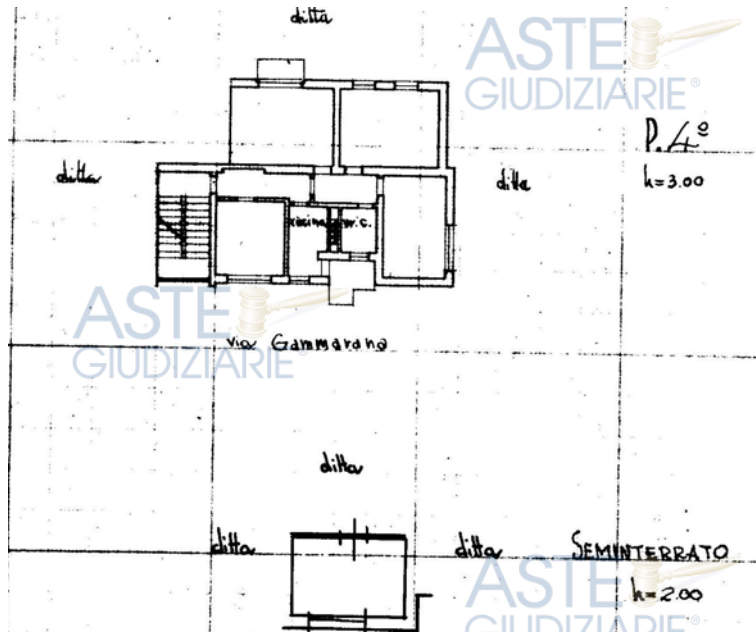
Le unità immobiliari oggetto di stima, alla data del **2/07/2024**, al **Catasto Fabbricati** del comune di **Teramo**, intestano a:

- *****, nata a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà per 1/3, con i seguenti dati:

- foglio **64**, particella **252**, sub. **15**, R. € 325,37, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, Via L. Einaudi n° 9, scala F, interno 7, piani T-4, superficie totale 119 mq,

Si riporta, a seguire, estratto della planimetria catastale degli immobili (fuori scala grafica). Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sono state accertate delle difformità tra quanto graficamente riportato nella planimetria catastale degli immobili e lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale - Fuori scala grafica

5

Si riporta, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale (fuori scala grafica) con l'individuazione del fabbricato



Estratto del foglio di mappa catastale - Fuori scala grafica

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

La consistenza catastale non corrisponde con quella reale/commerciale (che verrà successivamente determinata in funzione dei criteri di seguito esposti).

G) Confini

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con vano scala, area esterna comune, Via Einaudi a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

H) Situazione edilizia

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Teramo, gli immobili oggetto di valutazione sono stati realizzati in data antecedente a quella dell'1/09/1967 e, per gli stessi, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di costruzione, prot. 11218 dell'8/05/1963 (non è stato rintracciato il titolo, ma solo gli elaborati grafici);
- C.I.L.A.S. pratica CS468/2022, del 21/11/2022, prot. 78857, per miglioramento sismico e miglioramento energetico.

In occasione del sopralluogo effettuato è stato accertato che i lavori di cui alla C.I.L.A. Superbonus non completamente erano terminati. Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

6

I) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Teramo, sugli immobili oggetto di stima, è stato accertato che, l'unità immobiliare è gravata, alla data del 10/04/2025, da:

- **ipoteca legale** iscritta il **29/05/2009**, al n° **2060** di formalità, per totali € 77.813,46, a favore della ***** (su maggiore consistenza);
- **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** iscritta il **2/07/2013**, al n° **1055** di formalità, per totali € 34.000,00, a favore della ***** (su maggiore consistenza);

L) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano quarto ed annesso fondaco al piano seminterrato (catastale terra da visura catastale o seminterrato da planimetria catastale), il tutto in comune di Teramo, Via Einaudi n° 9.

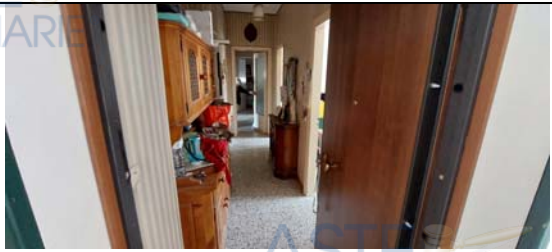
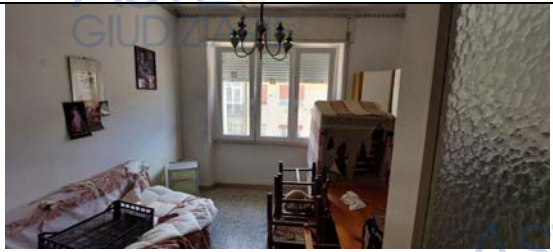
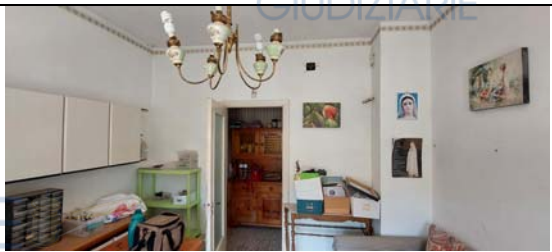
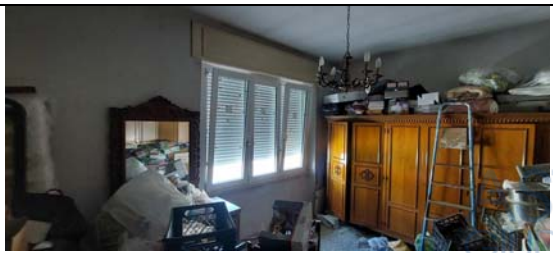
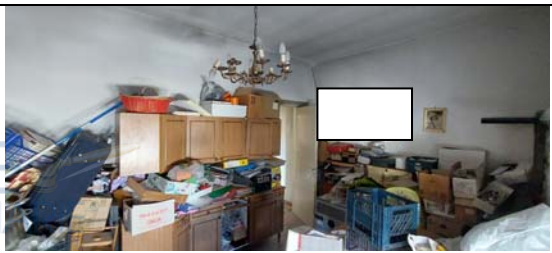
Gli immobili sono ubicati in area periferica del comune di Teramo, completamente urbanizzata, nel quartiere "Gammarana", a poca distanza dall'ingresso alla variante della S.S. n° 80 (Lotto "O").

Il fabbricato di non recente edificazione (anni '60 dello scorso secolo) è composto da un piano seminterrato ad uso fondaci e da ulteriori n° 4 piani adibiti ad appartamenti di civile abitazione. E' assente l'impianto ascensore.

L'appartamento di civile abitazione è composto da un un disimpegno, una cucina, una sala, un bagno e n° 3 camere, oltre a n° 2 balconi a livello.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.

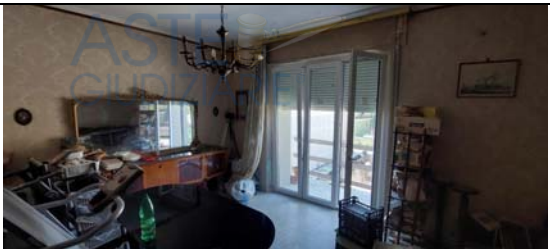
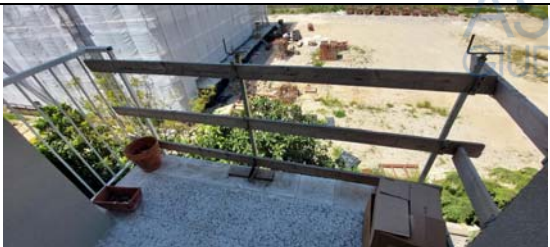
PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

	
Vista esterna	Vista esterna
	
Vista esterna	Vista esterna
	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto
	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto
	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto
	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto
	
Appartamento al piano quarto	Appartamento al piano quarto
	
Appartamento al piano quarto	Fondaco

M) Caratteristiche costruttive prevalenti

Struttura portante: in muratura (originaria) e miglioramento sismico.

Impianto ascensore: assente.

Tramezzature: in muratura.

Pavimentazioni interne: graniglia lucida/battuto di cls (fondaco).

Rivestimento delle murature: con intonaco civile, ceramica (servizi igienici ed angolo cottura) e carta da parati.

Infissi esterni: in pvc con avvolgibili.

Infissi interni: in legno.

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

Impianto acs: attivato da boiler elettrico. Assente l'impianto di riscaldamento.

Funzionalità degli impianti: necessitano di lavori di manutenzione/adeguamento.

Grado di rifinitura: rispecchiano la vetustà del fabbricato (eccezione fatta per gli infissi esterni).

Esposizione: su più lati.

Panoramicità: non di rilievo.

Luminosità/ventilazione dei locali: discreti.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica che precede.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

N) Stato conservativo

Lo stato di conservazione degli immobili è scadente.

In occasione del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di distacchi di intonaco, muffe, ecc..

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica che precede.

O) Consistenza

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 degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi (desunta dalla planimetria catastale), comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

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; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

Gli stessi sono stati variati in funzione delle caratteristiche dei beni.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano quarto: mq 135,00 circa;
- balconi al piano quarto: mq 6,60 x 0,10 = mq 0,60 circa;
- fondaco al piano terra: mq 25 x 0,20 = mq 5,00 circa

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: mq 140,60 circa in cifra tonda.

P) Situazione occupazionale

Gli immobili, per quanto accertato in occasione del sopralluogo, sono inutilizzati.

Q) Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto accertabile, gli immobili sono soggetti a spese condominiali.

R) Metodo di stima

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

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

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

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

- è stata effettuata una verifica estesa al complesso di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente, dalla quale risultano:

COMPARABILE N° 1:

- con atto a rog. Not. M. Vincenti, del 20/05/2022, rep. 5870, trascritto il 27/05/2022, al n° 6324 di formalità, sono stati venduti un appartamento, al piano terzo ed un locale fondaco-garage al piano seminterrato, il tutto distinto, al C.F. foglio 64, particella 252, sub. 41 (sup. catastale mq 120) e sub. 42 (sup. catastale mq 22), al prezzo di € 47.500,00 (circa € 370,00/mq – rapporto tra prezzo di vendita e la superficie commerciale determinata sulla base delle consistenze catastali ragguagliate);

COMPARABILE N° 2:

- con atto a rog. Not. M. Vincenti, del 17/11/2022, rep. 6435, trascritto il 22/11/2022, al n° 13831 di formalità, sono stati venduti un appartamento, al piano quarto, un fondaco ed un garage al piano terra, il tutto distinto, al C.F. foglio 64, particella 252, sub. 43 (sup. catastale mq 89), sub. 45 (sup. catastale mq 11) e sub. 44 (sup. catastale mq 12), al prezzo di € 35.000,00 (circa € 360,00/mq – rapporto tra prezzo di vendita e la superficie commerciale determinata sulla base delle consistenze catastali ragguagliate).

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.) che, per l'area omogenea "D10 - periferica":

- tra un minimo di € 1.000,00/mq lordo ed un massimo di € 1.500,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 650,00/mq lordo ed un massimo di € 970,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, reputa un valore commerciale medio sia pari a circa € 490,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

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

S) Stima degli immobili

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del più probabile valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore commerciale dei diritti di proprietà degli immobili oggetto di stima, sarà pari ad **€ 69.000,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:
mq 140,60 (sup. commerciale) circa x € 490,00/mq = **€ 69.000,00 in cifra tonda**.

Ne consegue che, il valore dei diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero degli immobili, è pari a:

$$€ 69.000,00 / 3 \times 0,75 = € 17.300,00 \text{ in c.t..}$$

ove 0,75 è un coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di vendita dei diritti di comproprietà e non dell'intero.

T) Valore degli immobili in procedura

Il valore di mercato (diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero) degli immobili è pari ad € 17.300,00.

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;
- 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

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da sostenere/anticipare, ecc.);

- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito il 10% del prezzo a base di asta), al fine dell'ammissione alla partecipazione alla vendita;
- 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;
- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (per il quali il Giudice non può disporre la cancellazione/restrizione) che non consentono un agevole/celere accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. potrebbe non concedere il finanziamento/mutuo);
- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente/collaborante", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di "valore di mercato"; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè, in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione della vendita;
- 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" per la 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

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207

PANNELLA Ivana	PERIZIA DI STIMA	Immobili in Teramo, Via Einaudi n° 9
----------------	------------------	--------------------------------------

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 **€ 12.100,00 in cifra tonda**, tenuto conto di quanto sopra riportato.

13

U) Conclusioni

Per quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale degli immobili (diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero) oggetto di valutazione, è pari ad € 17.300,00 mentre, il valore in procedura, è pari a **€ 12.100,00 circa in cifra tonda**.

Allegati:

- 1) documentazione catastale;
- 2) documentazione comunale;
- 3) convenzione di separazione;
- 4) ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare.

Teramo, lì: 24/04/2025

Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
 N. 462
 Sez. A/a
 Architetto

Arch. Sergio Procaccini
 Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
 Tel/fax: 0861/242330
 Web: studioproccaccini.it
 E mail: info@studioproccaccini.it
 PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
 Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
 Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
 Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207