

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,  
nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

Teramo, li 13/01/2025

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 .....                                | 5  |
| Consistenza .....                            | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 6  |
| Precisazioni .....                           | 6  |
| Stato conservativo .....                     | 8  |
| Parti Comuni .....                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 9  |
| Stato di occupazione .....                   | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 9  |
| Normativa urbanistica .....                  | 11 |
| Regolarità edilizia .....                    | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 11 |

## INCARICO

In data 04/10/2024, 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 09/10/2024 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 Alba Adriatica (TE) - Via Vicenza n° 9  
(Coord. Geografiche: 42.8283448867145 -13.929460756807755)

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ai piani secondo e terzo ed annessi lastrico solare al piano quarto, posto auto esterno e garage al piano terra e locali cantina (adibiti ad ufficio) al piano seminterrato, il tutto in comune di Alba Adriatica, Via Vicenza n° 9.

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio; la palazzina è sprovvista dell'impianto ascensore.

Il fabbricato ricade in area completamente urbanizzata ed è ubicato a circa 350/400 metri di distanza, in linea d'aria, dal Lungomare Marconi, lungo Via Vicenza (strada in parte catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura).

L'appartamento è composto da:

- piano secondo, ingresso/sala, cucina, bagno e terrazzo a livello (lati Est e Nord);
- piano terzo, disimpegno area notte, n° 2 camere, un ripostiglio, un bagno e n° 2 terrazzi a livello (lati Ovest e Sud).

Il collegamento tra i piani secondo e terzo avviene mediante scala interna a "c".

Il posto auto esterno è ubicato sul lato Est del fabbricato mentre, il garage, ha accesso sul lato Nord dello stesso.

I locali cantina, adibiti ad ufficio, si compongono di n° 2 vani con annesso servizio igienico.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Vicenza n° 9

## 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 fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Titolarità".

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 4/12)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Gli immobili sono di proprietà (beni personali) dei sigg.ri:

- 1) \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 4/12;
- 2) \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 3) \*\*\*\*\* nato, a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 4) \*\*\*\*\* nata, a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 5) \*\*\*\*\* nato, a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12.

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

La proprietà degli immobili di cui ai subb. 20, 22, 29, 39 e 41 è pervenuta agli esecutati in forza della successione (per legge) in morte del sig. \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\*, a \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\*, apertasi il 18/05/2009, trascritta il 23/02/2012, al n° 2608 di formalità.

Si segnala la trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario del 05/08/2009, trascritta il 22/09/2009, al n° 9571 di formalità a favore degli esecutati.

Al sig. \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili di cui ai subb. 39 e 41 (appartamento ai piani secondo e terzo con sovrastante terrazzo di copertura) era pervenuta, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di permuta, a rog. Not. B. Ciampini, del 06/06/2003, rep. 201366, trascritto il 10/06/2003, al n° 5988 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Al sig. \*\*\*\*\*, la proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza, appartamento al piano terra con adiacente autorimessa, aree esclusive annesse e n°2 locali ad uso cantina al piano sottostrada - distinti con il sub. 8) era pervenuta in forza di:

- atto di donazione (nuda proprietà), a rog. Not. G. Di Gianvito, del 28/12/1991, rep. 182809, trascritto il 17/01/1992, al n° 1070 di formalità, dal sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, 1 \*\*\*\*\*,
- riunione di usufrutto a seguito del decesso del sig. \*\*\*\*\* (deceduto il \*\*\*\*\*).

Non è stata trascritta alcuna forma di accettazione (tacita/espressa) dell'eredità del sig. \*\*\*\*\* da parte dei chiamati.

## CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con Via Vicenza a mezzo distacchi, Via E. Flaiano a mezzo distacchi, terrapieno su più lati, vano scala, salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano     |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| locali cantina                        | 47,00 mq         | 57,00 mq         | 0,3          | 17,10 mq                 | 2,60 m  | interrato |
| garage                                | 14,00 mq         | 16,00 mq         | 0,5          | 8,00 mq                  | 2,41 m  | terra     |
| posto auto esterno                    | 14,00 mq         | 14,00 mq         | 0,3          | 4,20 mq                  | 0,00 m  | terra     |
| appartamento                          | 35,00 mq         | 42,00 mq         | 1            | 42,00 mq                 | 2,73 m  | secondo   |
| terrazzo                              | 28,00 mq         | 30,00 mq         | 0,10         | 4,50 mq                  | 0,00 m  | secondo   |
| appartamento                          | 47,00 mq         | 61,00 mq         | 1            | 61,00 mq                 | 2,71 m  | terzo     |
| terrazzi                              | 55,00 mq         | 59,00 mq         | 0,10         | 5,90 mq                  | 0,00 m  | terzo     |
| lastrico solare                       | 122,00 mq        | 122,00 mq        | 0,05         | 6,10 mq                  | 0,00 m  | quarto    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 148,80 mq                |         |           |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |           |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 148,80 mq                |         |           |

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

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.

Per la determinazione della superficie catastale del lastrico solare (piano quarto), si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale dello stesso.

I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli

stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, alla qualità ambientale e alle peculiarità dei mercati immobiliari.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 1199  | 20   |                     | C6        | 2      | 14 mq       | 16 mq                | 38,32 €  | T     |          |
|                         | 10     | 1199  | 22   |                     | C6        | 1      | 14 mq       | 14 mq                | 32,54 €  | T     |          |
|                         | 10     | 1199  | 29   |                     | C2        | 1      | 50 mq       | 59 mq                | 129,11 € | S1    |          |
|                         | 10     | 1199  | 39   |                     | A2        | 2      | 6 vani      | 113 mq               | 588,76 € | 2-3   |          |
|                         | 20     | 1199  | 41   |                     | F5        |        | 122 mq      |                      |          | 4     |          |

### Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano ai sigg.ri:

- 1) \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 4/12;
- 2) \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 3) \*\*\*\*\*, nato, a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 4) \*\*\*\*\*, nata, a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12;
- 5) \*\*\*\*\*, nato, a \*\*\*\*\*(\*\*), il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà 2/12.

Le unità immobiliari di cui ai subb. 39 e 41 derivano dalla soppressione del sub. 10 (frazionamento del 21/06/2002, pratica n° 103065 in atti dal 21/06/2002).

Le unità immobiliari di cui ai subb. 20, 22 e 29 derivano dalla soppressione del sub. 8 (divisione del 21/06/2002, pratica n° 103017, in atti dal 21/06/2002).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 725.

## PRECISAZIONI

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato il 5/12/2024.

Istanza di vendita.

Depositata il 16/05/2024.

Il creditore procedente chiede la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata il 16/06/2024.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Avviso ai creditori iscritti.

Depositato il 15/07/2024.



Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1711, del 20/05/2024, trascritto il 24/05/2024, al n° 6489 di formalità.

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

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Alba Adriatica, foglio 10, particella 1199, sub. 20 – 22 – 29 - 39 – 41 .

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 risultano a carico degli esecutati e dei precedenti proprietari degli immobili (limitatamente all'ultimo ventennio decorrente dalle date di notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare), ulteriori pignoramenti sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva.

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.

Valore a base d'asta

Le "linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" del 23/01/2018, hanno definito il valore a base d'asta come "valore di mercato con assunzione" ("In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione" .....Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di "valore di mercato" e segnatamente:

1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

i) 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 "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),

ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;

iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120

quinqüesdecies del TUB;

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili" .....

Il differenziale tra il valore di mercato e quello a "a base d'asta" è, perciò, collegato ad una serie di problematiche tipiche del "mercato espropriativo" (con un minore interesse rispetto agli immobili del "libero mercato"). Per quanto deducibile dalle linee guida di cui sopra, le principali differenze riguardano elementi "quantificabili" (minore attenzione alla manutenzione, oneri a carico dell'aggiudicatario per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali, eventuali oneri condominiali insoluti, eventuali mancati redditi, ecc.) e "non definibili" (il rischio assunto dall'aggiudicatario, la possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, le difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti, le difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte del potenziale acquirente, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la ridotta pubblicità immobiliare, il rischio di opposizioni/iniziative dei debitori, la mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo, ecc.). Gli "elementi quantificabili" sono presi in considerazione nella fase di determinazione del valore commerciale dei beni mentre, quelli "non definibili", determinano un deprezzamento del valore di mercato che, a giudizio dello scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, è indicativamente pari a circa 30%.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

Nei locali al piano seminterrato è stata accertata la presenza di distacchi di intonaco/rivestimento, muffe, umidità, infiltrazioni, ecc.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Come per legge e per quanto riportato nel regolamento di condominio depositato con verbale a rog. Not. T. De Rosa del 26/05/2003, rep. 18556 trascritto il 16/06/2003, al n° 6204 di formalità.

Per quanto possibile, si faccia anche riferimento all'elaborato planimetrico catastale del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto a rog. del segretario comunale del 22/05/1998, rep. 1294, trascritto il 24/06/1998, al n° 4640 di formalità, è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di Alba Adriatica, sugli immobili distinti al C.F. foglio 10, particella 1199, subb. 8 - 10 - 9 - 11 (destinazione del piano seminterrato ad autorimessa e fondaci e di parte del piano terra ad autorimessa).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Fabbricato

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

Assente l'impianto ascensore.

Tramezzature e tamponature: in laterizio intonacato e tinteggiato.

Fonti energetiche rinnovabili: non presenti.

### Appartamento

Pavimentazione interna: monocottura/cotto.

Pavimentazione dei terrazzi: materiale antigelivo.

Infissi esterni: in alluminio con doppio cristallo ed avvolgibili in pvc.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia sfilabile.

Impianto di riscaldamento: attivato da caldaia a gas (terrazzo - piano terzo), dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative in materia.

Pur non esistendo alcuna attestazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche degli immobili, è ipotizzabile che gli stessi ricadano in classe energetica "F"-"G".

### Posto auto esterno

Pavimentazione: in battuto di cls.

### Garage

Pavimentazione: monocottura.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile tinteggiato.

Serramenti: porta basculante metallica.

### Locali cantina

Pavimentazione: monocottura.

Rivestimento delle murature: intonaco civile tinteggiato e ceramica (servizio igienico).

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia.

Impianto di riscaldamento: attivato da caldaia a gas, dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione e di adeguamento alle vigenti normative in materia.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in alluminio.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono inutilizzati da diverso tempo e, per quanto dichiarato, non sono soggetti a contratti di locazione/comodato.

All'interno degli immobili sono attualmente presenti mobilio ed attrezzature.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 10/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 19/09/2006

Reg. gen. 17877 - Reg. part. 5075

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

Contro \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta sull'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 10, particella 1199, sub. 39, a favore della \*\*\*\*\* e contro il sig. \*\*\*\*\* (terzo datore).

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 02/07/2012

Reg. gen. 9612 - Reg. part. 1159

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca è stata iscritta su tutti gli immobili in procedura (oltre a maggiore consistenza) a favore della Unicredit S.p.A..

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 04/04/2022

Reg. gen. 5183 - Reg. part. 631

Quota: 1/1

Importo: € 604.431,32

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Note: L'ipoteca grava su tutti gli immobili in procedura.

**Trascrizioni**

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 24/05/2024

Reg. gen. 8652 - Reg. part. 6489

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

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

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

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

- per le ipoteche volontarie il costo è fisso ed è pari ad € 35,00;
- per le ipoteche giudiziali/legali/amministrative, possono essere determinati solo dopo la vendita degli immobili in quanto, la tassa ipotecaria può essere calcolata sul minor valore tra l'importo complessivo dell'iscrizione ed il prezzo di aggiudicazione, nella misura dello 0,50% e con un minimo di 200,00, alla quale vanno aggiunti la tassa ipotecaria (€ 35,00) e l'imposta di bollo (€ 59,00)
- per il pignoramento immobiliare, il costo è fisso ed è pari ad € 294,00.

Ai predetti costi deve essere aggiunto quello per le spese tecniche.  
Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza dell'intero fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, inferiore a 5.000 metri quadrati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia prat. n° 1094, del 25/01/1978, per costruzione di casa di civile abitazione in Via Venezia;
- concessione edilizia prat. n° 85, del 25/08/1983, per variante architettonica ed ampliamento di fabbricato in Via Venezia;
- concessione edilizia prat. n° 490, del 22/05/1998, per ristrutturazione e sopraelevazione -edificio residenziale- Via Venezia;
- concessione edilizia prat. n° 264, del 13/02/2002, per variante - Via Venezia;
- permesso di costruire n° 120, del 27/01/2004, per modifica copertura di un fabbricato;
- autorizzazione di agibilità del 16/02/2005.

Gli immobili in procedura sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica (ove necessario).

In occasione del sopralluogo effettuato sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato (da cantina ad ufficio), a differenti forma e consistenza del balcone al piano terzo (lato Ovest), ecc.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riportato in uno degli atti di compravendita di immobili facenti parte del fabbricato in oggetto, lo stesso è soggetto a regolamento di condominio, depositato con verbale, a rog. Not. T. De Rosa, del 26/05/2003, rep. 18556, trascritto il 16/06/2003, al n° 6204 di formalità.

Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore di condominio protempore in data 7/01/2025, risulta la morosità nel versamento delle rate condominiali per complessivi € 2.047,96.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili in 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 Alba Adriatica (TE) - Via Vicenza n° 9

Appartamento di civile abitazione ai piani secondo e terzo ed annessi lastrico solare al piano quarto, posto auto esterno e garage al piano terra e locali cantina (adibiti ad ufficio) al piano seminterrato, il tutto in comune di Alba Adriatica, Via Vicenza n° 9. Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio; la palazzina è sprovvista dell'impianto ascensore. Il fabbricato ricade in area completamente urbanizzata ed è ubicato a circa 350/400 metri di distanza, in linea d'aria, dal Lungomare Marconi, lungo Via Vicenza (strada in parte catastalmente in testa a soggetti estranei alla procedura). L'appartamento è composto da: - piano secondo, ingresso/sala, cucina, bagno e terrazzo a livello (lati Est e Nord); - piano terzo, disimpegno area notte, n° 2 camere, un ripostiglio, un bagno e n° 2 terrazzi a livello (lati Ovest e Sud). Il collegamento tra i

piani secondo e terzo avviene mediante scala interna a "c". Il posto auto esterno è ubicato sul lato Est del fabbricato mentre, il garage, ha accesso sul lato Nord dello stesso. I locali cantina, adibiti ad ufficio, si compongono di n° 2 vani con annesso servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1199, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 1199, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 1199, Sub. 29, Categoria C2 - Fg. 10, Part. 1199, Sub. 39, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 1199, Sub. 41, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 163.680,00

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 consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, 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, dal regolamento di condominio e dagli atti d'obbligo, le spese per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica, ecc.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili, è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente sulla base della quale è stato accertato che sono stati oggetto di trasferimento, con atto di compravendita, a rog. Not. L. Vitale, del 21/01/2022, rep. 1953, trascritto il 27/01/2022, al n° 1000 di formalità, un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (sup. cat. totale mq 58), un locale garage al piano terra (sup. cat. mq 14) e locali ripostiglio posti al piano terzo, annessi e pertinenziali all'unità abitativa (sup. cat. mq 50), il tutto distinto al C.F. foglio 10, particella 1199, sub. 38, 18 e 48, a prezzo di € 115.000,00

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.).

L'O.M.I., pubblicizza le seguenti quotazioni (al metro quadrato lordo) per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell'area omogenea "centrale":

- tra un minimo di € 1.350,00/mq lordo ed un massimo di € 2.000,00/mq lordo per abitazioni civili;
- tra un minimo di € 900,00/mq lordo ed un massimo di € 1.350,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.

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

| Identificativo corpo                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Alba Adriatica (TE) -<br>Via Vicenza n° 9 | 148,80 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 163.680,00       | 100,00%          | € 163.680,00 |
| Valore di stima:                                                         |                          |                 |                    |                  | € 163.680,00 |

Valore di stima: € 163.680,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 30,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 114.576,00**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 115.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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) Documentazione fotografica
- 5) Estratto conto condominiale
- 6) Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI

Teramo, li 13/01/2025

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