
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2017 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

***** (**)

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** || *****

Codice fiscale: *****

Nato a ***** || *****

Teramo, li 18/12/2023

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.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, 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 20/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Cattaneo

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà dell'intero su fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, sito in comune di Tortoreto, Via Cattaneo nn° 16 - 16A - 18.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, solai interpiano in laterocemento, copertura a falde, si compone di un piano terra attualmente adibito a magazzino (con servizio igienico), piano primo adibito ad appartamenti di civile abitazione. Il collegamento tra i livelli avviene mediante scala esterna.

Il fabbricato, ubicato lungo Via Cattaneo (strada a senso unico di marcia), a circa 200 ml di distanza, in linea d'aria, dal lungomare Sirena, tra la linea ferroviaria e la S.S. n° 16 Adriatica, gode di area di pertinenza scoperta, in parte adibita a parcheggio (lato Sud) e in parte adibita a verde (anche coltivato - lato Est); sulla stessa insistono tettoie/corpi di fabbrica.

I locali al piano terra (subb. 1 e 2) e l'appartamento al piano primo lato sud (sub. 3) sono inutilizzati mentre, l'appartamento al piano primo lato Nord (sub. 4), è occupato da soggetti estranei alla presente procedura esecutiva. L'accesso agli appartamenti al piano primo avviene, dalla scala esterna, percorrendo un locale comune ai subb. 3 e 4.

Sono presenti anche locali sottotetto, accessibili da n° 2 botole poste sui solai di copertura degli appartamenti. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Cattaneo

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, NON è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà)

Gli immobili sono di proprietà (beni personali), per diritti pari ad 1/2 dell'intero, di:

- sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale *****;
- sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , codice fiscale *****.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (sulla base di quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva).

I diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, sono pervenuti agli esecutati, in forza di:

- sentenza di divisione del 2 , rep. 4, trascritta al n° di formalità (altri condividenti sigg.ri ***** , nata a ***** (**), il ***** , ***** , nato a ***** (**), il ***** , ***** , nata a ***** (**), il ***** , ***** , nata a ***** (**), il ***** - immobili distinti al C.F. foglio 11, particella 520, subb. 1-2-3-4 ed al C.T. foglio 11, particelle 520 e 1182);
- certificato di denunciata successione in morte del sig. ***** , nato a ***** (**), il ***** , apertasi il ***** , trascritto il 3/03/1999, al n° 1611 di formalità (immobili distinto al C.F. foglio 11, particella 520, subb. 1-2-3-4 ed al C.T. foglio 11, particelle 520 e 303).

Non c'è continuità nelle trascrizioni in quanto non è stata trascritta alcuna forma di accettazione dell'eredità del sig. da parte dei chiamati.

Nella relazione notarile sostitutiva non è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con Via Cattaneo, proprietà ***** su più lati, proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali magazzino con w.c.	139,00 mq	156,00 mq	0,5	78,00 mq	3,30 m	terra
Appartamento sub. 3 - lato Sud	72,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	primo
Balcone (sub. 3)	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	primo
Appartamento sub. 4 Lato Nord + ingresso comune	64,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,99 m	primo
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				237,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,30 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 degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

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 sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

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	520	1	1	C6	U	67 mq	76 mq	131,49 €	T	
	11	520	2	1	C6	U	70 mq	70 mq	137,38 €	T	
	11	520	3	1	A3	1	4,5 vani		199,87 €	1	
	11	520	4	1	A3	1	3,5 vani		155,45 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1182				Seminativo arborato	1	00 02 49 mq	1,8 €	1,45 €	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

- sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, per 1/2 proprietà;

- sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/2.

La particella 520 (ente urbano, di mq 295, già di 300 mq), deriva dall'impianto meccanografico.

La particella 1182 (di mq 249) deriva dalla soppressione della particella 303 (di mq 250).

Non c'è allineamento tra i Catasti Fabbricati e Terreni in quanto il fabbricato oggetto di valutazione (part. 520 al C.F.) insiste sulle particelle 520 (ente urbano) e 1182 (seminativo arborato).

Sui terreni (particelle 520 e 1182) insistono tettoie/baracche non inserite in mappa e non denunciate all'urbano.

Sono presenti dei locali al piano sottotetto, accessibili dagli appartamenti al piano primo, non denunciati all'urbano.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento catastale degli immobili che restano a carico dell'acquirente.

A seguito di verifiche visive e non strumentali, il fabbricato è posto anche a distanze inferiori a 5 ml dai confini (come oggi si presentano).

A seguito dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto riportato nelle schede catastali e quanto riscontrato in loco.

Prima della firma del decreto di trasferimento è necessario procedere ad aggiornamenti catastali (ai quali dovranno partecipare entrambi gli esecutati).

PRECISAZIONI

Dati del pignoramento.

Repertorio n° 415, del 10/02/2015, trascritto il 9/03/2017, al n° 1809 di formalità.

Il pignoramento immobiliare colpisce, oltre a maggiore consistenza, i diritti di proprietà pari a 2/12 dell'intero dei sigg.ri ***** e *****sugli immobili oggetto di valutazione.

A seguito di sentenza di divisione del Tribunale di Teramo, rep. 354, del 22/03/2022, trascritta l'1/08/2022, al n° 9263 di formalità, ai sigg.ri ***** e *****, sono stati attribuiti i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno degli immobili oggetto di valutazione.

Si rappresenta quanto segue:

- per quanto desumibile dalla documentazione depositata nel fascicolo della procedura, con disposizione del G.E. del 30/09/2022, è stata dichiarata la sospensione parziale della procedura ex art. 623 c.p.c. in relazione alla quota di titolarità del sig. *****;
- a seguito dell'attribuzione dei diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero al sig. *****, non è stata trascritta l'estensione del pignoramento sui predetti diritti.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente procederà alla valutazione dei diritti di proprietà pari a 2/12 dell'intero, in testa al sig. *****.

Si relazionerà il Magistrato in merito a quanto sopra.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure e presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Sulla base delle verifiche ipotecarie effettuate, non risultano trascritti, nei confronti dell'esecutato, ulteriori pignoramenti.

Istanza di vendita.

Depositata il 13/03/2017.

Il creditore procedente ha chiesto la vendita del compendio pignorato.

Avviso ex art. 498 C.P.C. (creditori iscritti).

Depositato in data 29/08/2017.

Non sono stati avvertiti i creditori iscritti REV ***** e la *****.

Avviso ex art. 599 C.P.C. (comproprietari).

Non è stato depositato la notifica ai comproprietari.

Relazione notarile sostitutiva.
Depositata il 10/05/2017.

Regime patrimoniale.
Gli immobili sono beni personali degli esecutati.

Crediti fondiari.
Si faccia anche riferimento al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" ed agli specifici allegati.

Attestato di prestazione energetica.
Gli immobili oggetto di pignoramento risulterebbero essere sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica (ove necessario).

Tassazione della vendita.
La vendita degli immobili è presumibilmente soggetta a Tassa di Registro.

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

PATTI

Sugli immobili oggetto di valutazione, oltre a maggiore consistenza, è stata trascritta una domanda giudiziale, ex art. 600 C.P.C., in data 16/10/2019, al n° 10451 di formalità.

Con sentenza del Tribunale di Teramo del 22/03/2022, rep. 354, trascritta l'1/08/2022, al n° 9263 di formalità, gli immobili oggetto di valutazione sono stati attribuiti in proprietà, ai sigg.ri ***** e ***** , per diritti pari a 1/2 dell'intero ciascuno.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è scadente per i locali al piano terra e per l'appartamento di cui al sub. 3 (lato Sud). L'appartamento di cui al sub. 4 (lato Nord) presenta un sufficiente stato di conservazione. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente.

PARTI COMUNI

Come per legge. Si faccia anche riferimento anche a quanto riportato nel paragrafo "stato di occupazione".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In occasione del sopralluogo effettuato, la occupante gli immobili di cui al sub. 4 (appartamento al piano primo - lato Nord) ha dichiarato di utilizzare gli stessi unitamente alle baracche al piano terra ed alla parte di terreno coltivato (lato Est), dall'anno 1982, in modo continuato ed indisturbato e di aver attivato, per il tramite di legale, la procedura di usucapione.

Per quanto accertabile, non risultano trascritte domande giudiziali in tal senso nei confronti del sig. *****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è in parte pavimentata con battuto di cls ed in parte coltivata ad orto/a verde.

I locali al piano terra (nel più completo stato abbandono), presentano finiture che rispecchiano la vetustà della costruzione: pavimentazione in ceramica/monocottura, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (nel servizio igienico), infissi esterni in alluminio (non a taglio termico).

E' assente l'impianto di climatizzazione mentre, l'impianto elettrico, non è a norma. Sono presenti infiltrazioni di acque nei solai e nelle murature.

La scalinata esterna è stata realizzata con struttura portante in c.a..

L'appartamento al piano primo esposto a Sud (sub. 3) è inutilizzato e presenta finitura che rispecchiano la vetustà della costruzione: pavimentazione con graniglia lucida, battiscopa in marmo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizio igienico e cucina), infissi interni in legno, infissi esterni in legno con cristallo singolo, avvolgibili in pvc.

Il balcone presenta, in molti punti, fenomeni di sfondellamento, distacchi di intonaci, infiltrazioni, ecc..

L'impianto per acs è dotato di caldaia posizionata sul balcone (sono assenti i corpi radianti).

L'impianto elettrico, non a norma, è dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'appartamento al piano primo esposto a Nord (sub. 4), presenta finiture di mediocre qualità: pavimentazione con graniglia lucida, battiscopa in marmo, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizio igienico e cucina), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento, attivato da caldaia a gas, è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. E' presente anche una stufa a pellet. Alcuni locali sono climatizzati.

L'impianto elettrico, non a norma, è dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Le baracche/corpi di fabbrica al piano terra (abusivi e non sanabili) presentano anche coperture e tamponature con elementi in cemento-amianto (eternit).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto dichiarato, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato registrati.

L'appartamento di cui al sub. 4 (lato Nord), per quanto dichiarato, è utilizzato da soggetti estranei alla procedura esecutiva, unitamente alle baracche al piano terra ed alla parte di terreno coltivato (lato Est), dall'anno 1982, in modo continuato ed indisturbato.

In occasione del sopralluogo effettuato, l'occupante gli immobili, ha comunicato di aver attivato una procedura di usucapione per il tramite del proprio legale e di aver effettuato a sue spese i lavori di realizzazione dell'impianto di riscaldamento (con radiatori), del serbatoio dell'acqua al piano terra, di ristrutturazione dei balconi, di rifacimento del bagno, di sostituzione degli infissi esterni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 17/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 2/12

Importo:

Contro *****

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: 2/12

Importo:

Contro *****

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** , grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da ruolo

Iscritto a Teramo il 2

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 2/12

Importo

Contro *****

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** , grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 1

Reg. gen. - Reg. part. 1

Quota: 2/12

Importo:

Contro *****

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** , grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. 1 - Reg. part.

Quota: 2/12

Importo: -

Contro *****

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della ***** , grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

• **Ipoteca in ripetizione** derivante da divisione

Iscritto a Teramo il

Reg. gen. 1 - Reg. part.

Quota: 1/2

Importo

Contro *****

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

Trascrizioni

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Teramo il €

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 2/12

Contro *****

Note: Il pignoramento, trascritto a favore della ***** , grava su maggiore consistenza e su più soggetti.

Per la ricostruzione dei gravami, si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati al P.R.G. vigente ed alla variante al P.R.G. adottato il 29/05/2023, i terreni di cui alle particelle 520 e 1182 ricadono in zona B - sottozona B1.a.

I terreni sono soggetti a vincoli sovraordinati a quelli comunali quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Paesistico Regionale, Vincolo Paesaggistico, ecc.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Tortoreto, per la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione sarebbe stata rilasciata "l'autorizzazione" del 2/06/1958.

Per il fabbricato non risulterebbe essere stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Le unità immobiliari adibite ad appartamenti di civile abitazione (subb. 3 - 4) sarebbero sprovviste degli attestati di prestazione energetica.

Sulla base di quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio sopra citato e di quanto verificato in occasione dei sopralluoghi effettuati, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad ampliamenti (superfici e volumi) ai piani terra/primo/sottotetto, al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra, alla differente ubicazione e conformazione della scala, alla differente distribuzione dei locali al piano primo, al frazionamento del piano primo in n° 2 distinte unità immobiliari, a differenti quote misurate (altezze e dimensioni), alla realizzazione di baracche/tettoie al piano terra, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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 - Fabbricato civile ubicato a Tortoreto (TE) - Via Cattaneo

Diritti di proprietà pari a 2/12 dell'intero su fabbricato da cielo a terra, di vecchia edificazione, sito in comune di Tortoreto, Via Cattaneo nn° 16 - 16A - 18. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, solai interpiano in laterocemento, copertura a falde, si compone di un piano terra attualmente adibito a magazzino (con servizio igienico), piano primo adibito ad appartamenti di civile abitazione. Il collegamento tra i livelli

avviene mediante scala esterna. Il fabbricato, ubicato lungo Via Cattaneo (strada a senso unico di marcia), a circa 200 ml di distanza, in linea d'aria, dal lungomare Sirena, tra la linea ferroviaria e la S.S. n° 16 Adriatica, gode di area di pertinenza scoperta, in parte adibita a parcheggio (lato Sud) e in parte adibita a verde (anche coltivato - lato Est); sulla stessa insistono tettoie/corpi di fabbrica. I locali al piano terra (subb. 1 e 2) e l'appartamento al piano primo lato sud (sub. 3) sono inutilizzati mentre, l'appartamento al piano primo lato Nord (sub. 4), è occupato da soggetti estranei alla presente procedura esecutiva. L'accesso agli appartamenti al piano primo avviene, dalla scala esterna, percorrendo un locale comune ai subb. 3 e 4. Sono presenti anche locali sottotetto, accessibili da n° 2 botole poste sui solai di copertura degli appartamenti. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 520, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 520, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 520, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 520, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1182, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

Valore di stima del bene: € 29.255,29

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, 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, le difficoltà di vendita di diritti di comproprietà e non dell'intero, l'incidenza delle aree esterne, le spese per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica, ecc.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni che, per la zona del comune di Tortoreto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 1.300,00/mq lordo ed un massimo di € 1.850,00/mq lordo per appartamenti civili in un normale stato manutentivo;
- un minimo di € 870,00/mq lordo ed un massimo di € 1.300,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico in un normale stato manutentivo.

Sulla base di verifiche effettuate, è stato accertato che, nell'area omogenea nella quale ricadono gli immobili in procedura, in data 28/09/2023, è stato compravenduto, con atto a rog. Not. L. Vitale, rep. 3276, trascritto il 3/10/2023, al n° 11487, un appartamento ad uso di civile abitazione in Via Cavour, distinto al C.F. al foglio 11, particella 684, sub. 7, ai piani terra e primo, della superficie catastale totale di mq 123, al prezzo di € 155.000,00 (circa € 1.260,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Tortoreto (TE) - Via Cattaneo	237,30 mq	740,00 €/mq	€ 175.602,00	16,66%	€ 29.255,29
Valore di stima:					€ 29.255,29

Valore di stima: € 29.255,29

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 21.941,47

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 **€ 22.000,00 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*
- 4) *Documentazione fotografica*
- 5) *Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI*

Teramo, li 18/12/2023

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