

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 54/2024 R.G.E.

## Nota Integrativa alla Perizia di Stima

degli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Ingegnere Edoardo Solipaca

Geometra Marcello Stampatori

promossa da:

> **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

con sede in Via Santa Brigida 39

NAPOLI - P.I. 05828330638

contro

> [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

[REDACTED] (Te) P.I. [REDACTED]



I sottoscritti:

- Ingegnere Edoardo Solipaca con studio in Via Donizetti n. 11 di Giulianova (Te), email: edoardosolipaca@tiscali.it, PEC: edoardo.solipaca@ingte.it, tel. 347 8623388;

- Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio n. 15 di Giulianova (TE), email: scm\_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574,

nella qualità di esperti stimatori ex art. 568 c.p.c., all'uopo nominati con provvedimento notificato il 05.06.2024,

## P R E M E S S O

- che in data 26.07.2024 hanno provveduto al deposito telematico dell'elaborato estimativo ad evasione dell'incarico affidato e, nel corso dell'epletamento dell'attività propedeutica alla redazione dell'avviso di vendita, emergeva che nella planimetria catastale allegata alla perizia, l'identificativo del foglio di mappa ivi riportato **risultava essere il 42 e non il 45**, come correttamente indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione allegata;

- che gli scriventi hanno accertato che in tutti gli atti quali elaborato planimetrico catastale, estratto di mappa catastale, visura catastale, ispezione ipotecaria, permessi di costruire e titoli abilitativi ed infine nell'atto di pignoramento immobiliare, **l'immobile viene giustamente individuato come giacente al foglio di mappa n. 45** del Comune di Mosciano Sant'Angelo;

- che gli scriventi, inoltre, hanno verificato che **nessuna unità immobiliare** sita in Comune di Mosciano S. Angelo è catastalmente identificata al foglio di mappa 42, particella 761 subalterno 11, tanto che alla nuova richiesta di rilascio telematico di scheda planimetrica con gli esatti identificativi dell'u.i.u. quali Fg. **45** particella **761** subalterno **11**, il sistema informatico del Catasto **ha rilasciato loro la medesima scheda planimetrica** già agli allegata alla perizia originale (che si allega alla presente con evidenziazione dell'errore di indicazione) e che quindi non può sussistere alcun dubbio in ordine al fatto che gli identificativi appena **citati possano individuare quella, e solo quella, unità immobiliare urbana** come, tra l'altro, giustamente riportato nella visura catastale agli atti.

Tutto ciò premesso, rimettono la seguente nota integrativa all'aperizia di stima del 25.07.2024, unicamente relativa ai capitoli che vanno integralmente a sostituire quelli riportati nell'elaborato già depositato in atti e che, a causa dell'errore materiale sopra evidenziato, risultano da precisare come segue, sestando invariate le ulteriori sezioni.



# FORMAZIONE LOTTO

## (capitolo sostitutivo)

Vista la conformazione del bene pignorato, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

### LOTTO UNICO

Diritti pari all'intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso di ufficio al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c..

Il bene è composto da tre vani direzionali ed un corpo servizi costituito da un bagno e due w.c. per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 160,02 ca.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio 45, particella 761, sub. 11, Cat. A/10 di classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 8, Superficie 161 mq, Rendita € 2.065,84, Via Italia n. S.N.C. Piano T.

## DATI CATASTALI

(capitolo sostitutivo)

### Lotto Unico

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |     |                     |           |        |             |                      |            |       |          |
|-------------------------|--------|-------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |     | Dati di classamento |           |        |             |                      |            |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub | Z.C.                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    | Piano | Graffato |
|                         | 45     | 761   | 11  |                     | A/10      | 1      | 8 vani      | 161 mq               | € 2.065,84 | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde con la scheda planimetrica agli atti del Catasto. Non risultano infatti riportate le murature divisorie di partizione interna realizzate in cartongesso che hanno suddiviso l'originario unico vano in due distinti locali di larghezza simile; non risulta essere riportata neanche la piccola partizione e porta di accesso dell'antibagno in zona servizi. Per tali difformità rilevate si rimanda alla planimetria dello stato di rilievo allegata.

Gli identificativi dell'unità immobiliare indicati nella scheda planimetrica non corrispondono con quelli effettivi e con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Infatti, per mero errore, il foglio di mappa su cui giace il bene è indicato erroneamente con il numero 42 anziché con l'esatto numero 45, mentre risultano esattamente indicati la particella con il numero 761 ed il subalterno con il numero 11.



Gli identificativi catastali del bene pignorato agli atti del Catasto e desumibili dalla visura al Nuovo Catasto Urbano corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Gli scriventi, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

### Lotto UNICO:

**“Diritti pari all'intera piena proprietà di unità immobiliare ad uso di ufficio al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Mosciano Sant'Angelo (Te), Contrada Rovano, Via Italia s.n.c..**

**Il bene è composto da tre vani direzionali ed un corpo servizi costituito da un bagno e due w.c. per una superficie commerciale lorda di mq. 160,02 ca.**

**L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo al Foglio 45, particella 761, sub. 11, Cat. A/10 di classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 8, Superficie 161 mq, Rendita € 2.065,84, Via Italia n. S.N.C. Piano T.”**

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche di conoscenza diretta degli scriventi, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale.

Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo “CONSISTENZE”). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- **laddove non siano presenti pertinenze**, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per ve-



tustà, per la qualità , lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione puo' pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.100,00.

Si può pertanto sviluppare il seguente prospetto:

| <b>PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</b> |  |  |   |
|--|--|--|---|
| Indicazione bene   | Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze") | Valore unitario di mercato (riferito alla piena proprietà) | Valore complessivo di mercato della piena proprietà |
| Lotto Unico  | Mq 160,02  | € 1.100,00   | € 176.022,00  |
| <b>Valore complessivo della piena proprietà</b>                          |  |  | <b>€ 176.022,00</b>                                 |

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto Unico"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 176.022,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: \_\_\_\_\_ **€ 176.022,00**
- Deprezzamento applicato pari al 30 % del valore di mercato **€ 52.806,60**
- Valore finale di stima Lotto Unico: \_\_\_\_\_ **€ 123.215,40**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: (formalità n. 1812/2004 e successive riferibili) – € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.

- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: (formalità n. 427/2017) – € 616,08 importo minimo fisso imposta ipotecaria (calcolato sul prezzo a base d'asta di € 123.215,40, in sede di definizione delle cancellazioni sarà calcolato sul prezzo di aggiudicazione), € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.

- annotazioni per cancellazione di trascrizioni: pignoramento immobiliare (formalità n. 9101/2016 ) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 294,00** e trascrizione di omologa di concordato preventivo



formalità n. 4702/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € 1.239,08 da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € 123.215,40.

Inoltre è necessaria la decurtazione dal valore di stima dei costi necessari al fine dell'ottenimento, ove ne ricorreranno i presupposti della sanatoria riguardante le modifiche interne apportate all'unità immobiliare descritte nell'apposito capitolo.

I costi per una pratica in sanatoria di tipo C.I.L.A. o S.C.I.A. ex DPR 380/2001 e ss.mm.ii. possono di seguito essere così prudenzialmente computati:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica edilizia di sanatoria (CILA, SCIA etc) consistente nella redazione dell'istanza, redazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.900,00 IVA e cassa professionale compresi;
- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro per la pratica € 250,00;
- sanzione/oblazione previsti dalle norme di sanatoria vigenti per € 1.032,00;
- aggiornamento degli atti catastali con perfezionamento pratica Docfa € 350,00.

Il totale dei costi della pratica di sanatoria è quindi valutabile in € 3.532,00 da portare ulteriormente in detrazione sul valore di stima sopra determinato di € 123.215,40. Eventuali differenze della somma preventivata per i costi di sanatoria che dovessero scaturire dalla fase istruttoria della pratica edilizia sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolato valore di mercato del bene.

**Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 118.444,32 e dunque, in cifra tonda, € 118.400,00 (diconsi euro centodiciottomilaquattrocento/00 centesimi).**

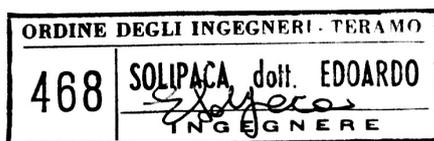
Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 30 ottobre 2024

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.

Ingegnere Edoardo Solipaca

Geometra Marcello Stampatori



Allegati:

- planimetria catastale estratta in data odierna dagli archivi telematici degli Uffici del Catasto di Teramo con evidenziazione dell'errore di indicazione del foglio di mappa.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Teramo**

Dichiarazione protocollo n. TE0078572 del 20/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mosciano Sant'angelo

Via Italia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 761

Subalterno: 11

Compilata da:  
Genoese Nicola

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

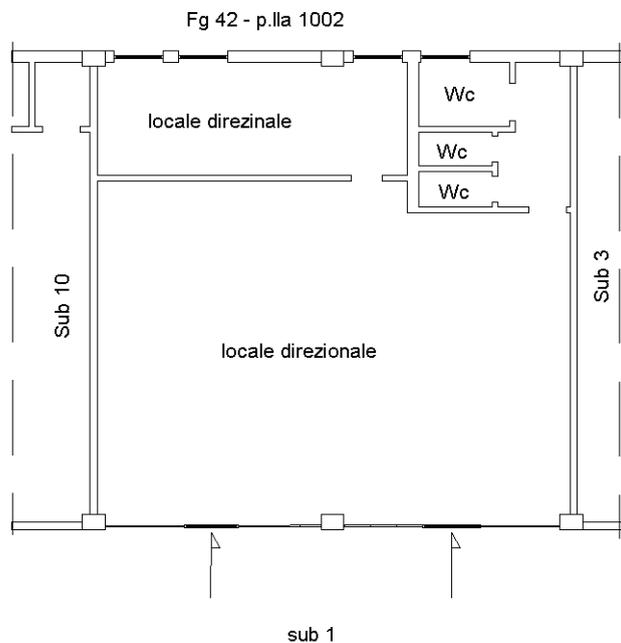
Prov. Pescara

N. 589

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano terra h=3.40



Ultima planimetria in atti

