
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Teramo, li 08/04/2024

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



Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
.....	20
.....	20



INCARICO

In data 19/01/2024, 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 23/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - Via Scalecicchio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Scalecicchio
-
-

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - Via Scalecicchio

DESCRIZIONE

Capannone con tettoia e corte esterna, il tutto in comune di Teramo, Via Scalecicchio.

Gli immobili sono siti in località "Scalecicchio", in area urbanizzata non completamente edificata, a circa 2 chilometri dal centro storico di Teramo.

Il capannone insiste su terreno (particella catastale 1327), di forma pressoché regolare, non pianeggiante, della superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.021, confinante sul lato Sud con Via Scalecicchio.

Il capannone, di non recente edificazione, si compone di un piano terra attualmente adibito a magazzino con locali di servizio e da un locale al piano primo (collegamento con scalinata metallica interna). Sull'area esterna, pavimentata con gettata di cls (con n° 2 accessi carrabili da Via Scalecicchio), sono presenti rifiuti e materiali per l'edilizia.

Attualmente si accede al terreno di cui al lotto n° 2 attraversando l'area di pertinenza del fabbricato di cui al presente lotto.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:

- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze degli immobili oggetto di pignoramento fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

TITOLARITÀ

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

-

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

-



STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE (per quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva).

La proprietà degli immobili (oltre a maggiore consistenza - capannone industriale con corte e capannone industriale (tettoia) con corte - C.F. foglio 50, particelle 1327 e 1328) è pervenuta all'esecutato (bene personale escluso dalla comunione legale dei beni - art. 178 C.C.), in forza dell'atto di compravendita, a rog. n° del 28/04/2004, rep. trascritto il , al n° di formalità, dalla società

Alla società la proprietà degli immobili era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. n° trascritto il ai nn° di formalità dalla società, con sede in

CONFINI

Gli immobili confinano con Via Scalenicchio a mezzo distacchi, proprietà , proprietà , proprietà Di , salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	227,00 mq	248,00 mq	1	248,00 mq	5,27 m	terra
ufficio	9,00 mq	12,00 mq	0,4	4,80 mq	2,27 m	primo
Totale superficie convenzionale:				252,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,80 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 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.

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.

La stima degli immobili sarà 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
	50	1327		2	D7				1126 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare intesta al sig. , nato a il codice fiscale , proprietà bene personale.

Il nominativo ed i dati anagrafici dell'esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.021.

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



(tettoia, ecc.).

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

Non sono state effettuate pratiche catastali di riconfinamento che restano a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata il 13/06/2023. Il creditore precedente ha chiesto la vendita degli immobili pignorati.

Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C..

L'avviso è stato depositato il 29/06/2023.

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

Gli immobili sono di piena proprietà del debitore pignorato anche in regime di comunione legale dei beni (beni di cui al lotto n° 3).

Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva.

E' presente all'interno del fascicolo, il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato il 13/06/2023. Per alcuni immobili nel predetto certificato non è stato identificato il primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa, ante ventennio.

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1065, del 29/04/2023, trascritto in data 19/05/2023, al n° 6055 di formalità, a favore del Banco Marchigiano Credito Cooperativo.

Ubicazione degli immobili pignorati.

Tutti nel territorio provinciale di Teramo.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Piena proprietà:

- Catasto Fabbricati del comune di Teramo, foglio 11, particella 55, sub. 2;
- Catasto Fabbricati del comune di Teramo, foglio 50, particelle 1327 e 1328;
- Catasto Fabbricati del comune di Crognaleto, foglio 16, particella 67 (in regime di comunione legale dei beni).

Corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nella nota e nel titolo del pignoramento.

Esiste piena corrispondenza.

Eventuali rinunce agli atti (ex art. 629 c.p.c.)/dichiarazioni di estinzione/improcedibilità totale e/o parziale.

Non sono presenti all'interno del fascicolo telematico.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure esecutive/concorsuali.

Non risultano, per quanto verificabile, a carico del debitore, pignoramenti/sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione al concordato preventivo/ecc. sugli immobili oggetto di stima della presente procedura esecutiva.

Presupposti di riunione con altre procedure esecutive/concorsuali.

Per quanto verificabile, non esistono ulteriori pignoramenti/sentenze dichiarative di fallimento/domande di ammissione a concordato preventivo/ecc. sugli immobili oggetto di stima.

Esistenza di domande giudiziali, pronuncia di sentenze, provvedimenti/domande giudiziali in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione



per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, sequestro conservativo, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti di sequestro penale, costituzione di fondo patrimoniale, decreti di espropriazione per pubblica utilità, contratti preliminari a negozi in materia di trasferimento di diritti reali immobiliari, locazioni ultranovennali, atti di disposizione del bene, patti di riservato dominio, regolamenti condominiali, limitazioni statutarie alla circolazione dei beni, sequestro conservativo già attuato, iscrizione di ipoteca.

Per quanto ricostruibile presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a seguito di ispezioni sul soggetto esecutato, non esistono trascrizioni/iscrizioni di cui sopra, eccezione fatta per quanto riportato nel paragrafo "Formalità Pregiudizievoli".

Eventuale disposizione di vendita forzata (ex artt. 569 c.p.c. e 107 comma 2 L.F.), ordinanza autorizzativa dell'esecuzione del singolo atto di vendita in quanto conforme al programma di liquidazione (ex art. 104 ter ultimo comma L.F.), aggiudicazione ed emissione del conseguente decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c.) Per quanto accertabile, non risultano essere state trascritte presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sentenze dichiarative di fallimento/domande di concordato/ecc. sugli immobili oggetto di pignoramento e contro gli attuali/precedenti proprietari degli immobili in esecuzione.

Le opere abusive riscontrare dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente, ove e se sanabili nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, con oneri e spese a carico dell'acquirente.

Non sono stati effettuati saggi/indagini ambientali per la verifica dell'eventuale presenza di inquinanti sul suolo e nel sottosuolo che restano a carico dell'acquirente.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, 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, 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/convenzioni edilizie, servitù, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

Il capannone è inutilizzato da tempo.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate infiltrazioni, distacchi di intonaci, ecc.

Sono presenti attrezzature e materiali edili, oltre a rifiuti.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili (), il terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione è gravato da servitù costituita con atto a rog. Not. del rep. trascritto il al di formalità con cui la società ha costituito una servitù prediale perpetua di passaggio, sia a piedi e sia con mezzi ciclabili, motorizzati e carrai, lungo la striscia di terreno della larghezza costante di circa ml. 4 che, partendo dalla esistente strada per Castagneto e, compiendo un percorso rettilineo con direzione da Sud verso Nord, lungo il confine con la proprietà , raggiunge il fondo dominante distinto al C.T. al foglio 50, particella 967 (ex 897/a), oggi particelle 1163 e 1164.



Detta servitù grava sul terreno distinto al C.T. al foglio 50, particella 968 (ex 897/b), oggi porzione della particella 1327.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone presenta finiture che rispecchiano la vetustà del fabbricato.

Esposizione: su n° 4 lati.

Copertura: in laterocemento.

Pareti esterne ed interne: intonacate (ceramica nel servizio igienico).

Pavimentazione interna: battuto di cls (ceramica nel servizio igienico).

Infissi esterni: in metallo.

Infissi interni: in legno.

Impianto elettrico: con un sufficiente numero di punti luce e prese.

Area esterna: pavimentata con gettata di cls (in parte recintata).

All'interno degli immobili sono presenti materiali/attrezzature edili/per l'edilizia e rifiuti.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Visto quanto dichiarato dall'esecutato, gli immobili non sono soggetti a contratti di affitto/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part. 1
Quota:
Importo: €
A favore di
Contro
Note: L'ipoteca grava su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:
Importo: €
Contro
Note: L'ipoteca gravante su maggiore consistenza, è stata iscritta a favore della
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:
Importo: €
Contro
Note: L'ipoteca, gravante su maggiore consistenza, è stata iscritta a favore della

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:



A favore di

Contro

Note: Il pignoramento è stato trascritto su maggiore consistenza.

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto quanto desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 79/2024 dell'8/04/2024, il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di valutazione ricade, per il vigente P.R.G., in zona "B" - sottozona "B13 - edificate sature in area urbana.

Il terreno è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali quali il D. Lgs n° 42/04 ed il vincolo idrogeologico forestale.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visto quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili, il fabbricato oggetto di valutazione è stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

Per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per il fabbricato è stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria n° 488 del 20/12/2006.

Il fabbricato risulta essere sprovvisto del certificato di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente altezza utile del capannone, alla realizzazione di un locale al piano primo, alla realizzazione di una tettoia, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Scalepicchio

DESCRIZIONE

Terreno di natura edificabile, della superficie catastale di mq 1.039 in comune di Teramo, località "Scalepicchio".

Gli immobili sono siti in località "Scalepicchio", in area urbanizzata non completamente edificata, a circa n° 2 chilometri dal centro storico di Teramo.

Il terreno, di forma trapezoidale, a quota rialzata rispetto a quella della strada (Via Scalepicchio), della superficie catastale di mq 1.039, confina, sul lato Sud, con Via Scalepicchio e, sul lato Est con l'immobile di cui al lotto n° 1 del presente elaborato.

L'accesso dalla strada pubblica, attualmente, avviene attraverso l'area di pertinenza del fabbricato di cui al lotto n° 1 del presente elaborato.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a

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

- Proprietà 1/1)

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

CONFINI

Gli immobili confinano con Via Scalepicchio, proprietà , proprietà
salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1039,00 mq	1039,00 mq	1	1039,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1039,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1039,00 mq		

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

La stima degli immobili sarà 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
	50	1328			D7	2			542,28 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare intesta al sig. nato a , il , codice fiscale

Il nominativo ed i dati anagrafici dell'esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli riportati nelle attuali partite catastali.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.039.

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

Nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di valutazione è riportata una tettoia insistente sul terreno.

A seguito di rilievo celerimetrico, risulterebbe che, la predetta tettoia, insista su area estranea alla presente procedura esecutiva.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere ai necessari rilievi e, nel caso, all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Non sono state effettuate pratiche catastali di riconfinamento che restano a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente.

Sul terreno sono presenti rifiuti e materiali/attrezzature per l'edilizia.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente l'accesso da Via Scalepicchio al terreno oggetto di valutazione, avviene attraversando l'area di pertinenza del fabbricato di cui al lotto n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, parzialmente recintato, presenta una pavimentazione con gettata in cls e fondo naturale (in terra).

Sul terreno sono presenti materiali/attrezzature edili e per l'edilizia e rifiuti.

La tettoia presenta una copertura in legno. Si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "dati catastali".

STATO DI OCCUPAZIONE

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n°1.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto quanto desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 1200/2021, il terreno oggetto di valutazione ricade, per il vigente P.R.G., in zona "B" - sottozona "B13 - edificate sature in area urbana. Il terreno è soggetto ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali quali il D. Lgs n° 42/04 ed il vincolo idrogeologico forestale.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Visto quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili, la tettoia oggetto di valutazione è stata edificata in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

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

In occasione del sopralluogo effettuato, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente alla realizzazione della recinzione, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del lotto n°1.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

DESCRIZIONE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, si propone la vendita degli stessi in più lotti.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Teramo (TE) - Via Scalepicchio

Capannone con tettoia e corte esterna, il tutto in comune di Teramo, Via Scalepicchio. Gli immobili sono siti in località "Scalepicchio", in area urbanizzata non completamente edificata, a circa 2 chilometri dal centro storico di Teramo. Il capannone insiste su terreno (particella catastale 1327), di forma pressoché regolare, non pianeggiante, della superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.021, confinante sul lato Sud con Via Scalepicchio. Il capannone, di non recente edificazione, si compone di un piano terra attualmente adibito a magazzino con locali di servizio e da un locale al piano primo (collegamento con scalinata metallica interna). Sull'area esterna, pavimentata con gettata di cls (con n° 2 accessi carrabili da Via Scalepicchio), sono presenti rifiuti e materiali per l'edilizia. Attualmente si accede al terreno di cui al lotto n° 2 attraversando l'area di pertinenza del fabbricato di cui al presente lotto. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1327, Zc. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 68.256,00

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, 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, gli oneri e le spese per la verifica della presenza di eventuali inquinanti sul suolo e nel sottosuolo e per l'eventuale bonifica, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le servitù di passaggio, gli oneri e le spese per lo smaltimento dei rifiuti presenti, 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 - II° semestre 2023) che, per la zona del comune di Teramo ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 390,00/mq lordo ed un massimo di € 560,00/mq lordo per magazzini;
- un minimo di € 310,00/mq lordo ed un massimo di € 450,00/mq lordo per capannoni industriali;
- un minimo di € 250,00/mq lordo ed un massimo di € 370,00/mq lordo per capannoni tipici;



- un minimo di € 420,00/mq lordo ed un massimo di € 620,00/mq lordo per laboratori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Teramo (TE) - Via Scalepicchio	252,80 mq	270,00 €/mq	€ 68.256,00	100,00%	€ 68.256,00
				Valore di stima:	€ 68.256,00

Valore di stima: € 68.256,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 47.779,20

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 **€ 48.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - Via Scalepicchio

Terreno di natura edificabile, della superficie catastale di mq 1.039 in comune di Teramo, località "Scalepicchio". Gli immobili sono siti in località "Scalepicchio", in area urbanizzata non completamente edificata, a circa n° 2 chilometri dal centro storico di Teramo. Il terreno, di forma trapezoidale, a quota rialzata rispetto a quella della strada (Via Scalepicchio), della superficie catastale di mq 1.039, confina, sul lato Sud, con Via Scalepicchio e, sul lato Est con l'immobile di cui al lotto n° 1 del presente elaborato. L'accesso dalla strada pubblica, attualmente, avviene attraverso l'area di pertinenza del fabbricato di cui al lotto n° 1 del presente elaborato. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 1328, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 51.950,00

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, 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, gli oneri e le spese per la verifica della presenza di eventuali inquinanti sul suolo e nel sottosuolo e per l'eventuale bonifica, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, le servitù di passaggio, gli oneri e le spese per lo smaltimento dei rifiuti presenti, ecc. Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato immobiliare) ed i valori venali delle aree edificabili di cui alla delibera di Giunta Comunale ai fini della tassazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - Via Scalepicchio	1039,00 mq	50,00 €/mq	€ 51.950,00	100,00%	€ 51.950,00
				Valore di stima:	€ 51.950,00

Valore di stima: € 51.950,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 36.365,00

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 **€ 37.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



ELENCO ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 1*
- 2) *Documentazione catastale LOTTO N° 1*
- 3) *Documentazione comunale LOTTO N° 1*
- 4) *Documentazione fotografica LOTTO N° 1*
- 5) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 2*
- 6) *Documentazione catastale LOTTO N° 2*
- 7) *Documentazione comunale LOTTO N° 2*
- 8) *Documentazione fotografica LOTTO N° 2*
- 9) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 3*
- 10) *Documentazione catastale LOTTO N° 3*
- 11) *Documentazione comunale LOTTO N° 3*
- 12) *Documentazione fotografica LOTTO N° 3*
- 13) *Inquadramento territoriale LOTTO N° 4*
- 14) *Documentazione catastale LOTTO N° 4*
- 15) *Documentazione comunale LOTTO N° 4*
- 16) *Documentazione fotografica LOTTO N° 4*
- 17) *Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare Teramo, li 08/04/2024*



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

