
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****

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

Codice fiscale: *****

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

Teramo, li 09/09/2024

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	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12

INCARICO

In data 27/03/2024, 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 28/03/2024 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 Pineto (TE) - Via Torre Cerrano n° 18/A (Coord. Geografiche: 42.5851521831639 - 14.079719463170408)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato attualmente adibita ad appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo ed annesso corti esclusive (lati Est ed Ovest), il tutto in comune di Pineto, Via Torre Cerrano n° 18/A.

Il fabbricato, ubicato in area scarsamente edificata, posta a circa 700 ml dalla S.S. n° 16 Adriatica (raggiungibile da quest'ultima percorrendo strada in parte asfaltata e parte con fondo naturale ed in parte ricadente su fondo privato - particella 546), nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante mista, solai interpiano e di copertura (a falde) in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si compone, attualmente, di ingresso/sala/angolo cottura, bagno e ripostiglio al piano terra, camera, w.c. e locali di sgombero al piano primo; il collegamento tra i piani è garantito da scalinata interna.

Le corti esclusive (poste sui lati Est ed Ovest) sono adibite a verde e camminamenti.

Sui lati Est ed Ovest sono state realizzate delle tettoie in legno; sull'area di pertinenza posta ad Ovest è presente una casetta in legno da giardino.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento agli allegati alla presente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pineto (TE) - Via Torre Cerrano n° 18/A

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 dei trasferimenti degli immobili fino al primo atto inter vivos, non divisionale, con efficacia traslativa.

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 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

Gli immobili sono di proprietà dei sigg.ri:

- 1) *****, nato a *****, il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero;
- 2) *****, nato a *****, il *****, codice fiscale *****, per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero.

La proprietà degli immobili (mini appartamento composto di un locale al piano terra con annessa corte in uso esclusivo, ubicata in parte ad Est ed in parte ad Ovest del fabbricato e di una camera con w.c. ed un locale di sgombero al piano primo - C.F. foglio 37, particella 500, sub. 3) è pervenuta agli esecutati (celibi) in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. De Simone, del 18/11/2005, rep. 45885, trascritto il 22/11/2005, al n° 12193 di formalità, dai sigg.ri *****, nato a *****, (**), ***** e *****, nata a *****, il ***** (coniugi in regime di comunione), al prezzo di € 45.0000,00.

Ai sigg.ri ***** (in regime di comunione legale dei beni), la proprietà degli immobili (mini appartamento composto di un locale al piano terra con annessa corte in uso esclusivo, ubicata in parte ad Est ed in parte ad Ovest del fabbricato e di una camera con w.c. ed un locale di sgombero al piano primo - C.F. foglio 37, particella 500, sub. 3), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. De Simone, del 5/04/2005, rep. 44.768, trascritto il 14/04/2005, al n° 3271 di formalità, dal sig. ***** (celibe), nato a *****, il *****, al prezzo complessivo di € 121.000,00.

Al sig. ***** (celibe) la proprietà degli immobili (terreno agricolo di mq 11.110), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. A. De Simone, del 14/12/1990, rep. 16.175, trascritto il 29/12/1990, al n° 9568 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, *****.

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

locali al piano terra	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,17 m	terra
locali ad uso sgombero (adibiti ad abitazione)	50,00 mq	61,00 mq	0,1	6,10 mq	2,66 m	primo
Totale superficie convenzionale:				67,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,10 mq		

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massima 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.

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 (locali di sgombero/ecc.) 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
	37	500	3	2	A2	2	4 vani	89 mq	299,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Gli immobili intestano a:

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

Esiste corrispondenza tra i dati anagrafici degli esecutati riportati nel pignoramento immobiliare con quelli delle attuali partite catastali.

Non c'è corrispondenza tra quanto riportato nella scheda catastale e lo stato di fatto degli immobili.

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

PRECISAZIONI

Istanza di vendita.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 31/07/2023 (registrata in data 18/08/2015).

Il creditore procedente chiede la vendita degli immobili pignorati.

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

L'avviso di vendita è stato depositato il 31/10/2023.

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

Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà del debitore pignorato.

Documentazione ipocatastale/relazione notarile sostitutiva

Il certificato notarile è stato depositato in data 9/08/2023.

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1546, del 4/07/2023, trascritto in data 28/07/2023, al n° 9176 di formalità, a favore della Purple SPV S.r.l.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

Piena proprietà:

- Catasto Fabbricati del comune di Pineto, foglio 37, particella 500, sub. 3. C'è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nella nota e nel titolo del pignoramento.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure esecutive/concorsuali

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

Le opere abusive riscontrate, a parere dello scrivente, non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato (unitamente alle altre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato).

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico Abilitato/Autorizzato, prima della firma del decreto di trasferimento da parte del G.E.

La stima è effettuata a corpo e non a misura.

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono soggetti 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, ecc..

PATTI

E' stata trascritta, sugli immobili in procedura, una domanda giudiziale per l'ottenimento della dichiarazione di nullità degli atti, a favore del sig. ***** in data 16/05/2023, al n° 5891 di formalità, con la quale è stato chiesto di accertare e sentir dichiarare la nullità dell'atto di vendita, a rog. Not. A. De Simone, del 18/11/2005, rep. 45885, trascritto il 22/11/2005, al n° 12193 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.

E' stata accertata la presenza di infiltrazioni di acqua e di lesioni nelle murature.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge.

Si faccia anche riferimento a quanto riportato nell'elaborato planimetrico del fabbricato (riportato in allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso è stato realizzato con struttura portante mista, solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

Le finiture dell'appartamento sono di ordinaria qualità.

Pareti interne: rivestite con intonaco civile e ceramica (servizi igienici).

Pavimentazione interna: in monocottura.

Pavimentazione esterna: con materiale antigelivo. Parte delle corti esclusive sono adibite a giardino e camminamenti.

Infissi interni: in legno.

Infissi esterni: in legno e in alluminio (con doppio cristallo).

Scala interna: in legno.

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

Impianto di riscaldamento: con tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna. E' assente la caldaia. L'impianto di riscaldamento non è allacciato alla rete di distribuzione comunale del gas (per quanto comunicato).

Le acque reflue sono smaltite in fossa biologica (per quanto comunicato)

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, l'esecutato ha dichiarato di utilizzare gli immobili con abitazione principale e che gli stessi non sono soggetti a contratti di affitto/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2005
Reg. gen. 19642 - Reg. part. 3938
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Contro *****, *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** ed anche contro la sig.ra ***** (debitore non datore di ipoteca).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 22/12/2005
Reg. gen. 16294 - Reg. part. 2280
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
Contro *****, *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 04/10/2019
Reg. gen. 14120 - Reg. part. 2047
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
Contro *****
Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 28/07/2023
Reg. gen. 12616 - Reg. part. 9176
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****, *****

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale insiste il fabbricato (particella 500) ricade, per il vigente P.R.G., visto quanto desumibile dal geoportale urbanistico del comune di Pineto, in:

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

ZONA: Extra-U - Aree extra urbane

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree extra urbane disciplinate dallo specifico Piano Rurale

STRUMENTO: A_Agr - Piano Rurale - Aree agricole

ZONA: 30.1b - Art. 30.1b

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree agricole

Art.30 N.T.A.

STRUMENTO: EIPA - Piano Rurale - Aree ed oggetti di interesse bio-ecologico

ZONA: EIPA - Aree ed emergenze di interesse paesistico ambientale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Art.33.5 N.T.A.

STRUMENTO: PAMA - Piano Rurale - Piani d'area

ZONA: PAMA - Art.33.7 N.T.A.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Piano a m*****ce ambientale e paesaggistico

STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambiti

ZONA: 5 - Ambito n° 5

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Costa Teramana

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione

ZONA: A1D1 - A1d1

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: A2 Conservazione Parziale - Subzona A1d1 Ambito 5

STRUMENTO: A22 - PTCP - Area a m*****ce ambientale e paesaggistica

ZONA: A.2.2 - Art. 13 P.T.C.P.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Piani e progetti d'area a m*****ce ambientale e paesistica

STRUMENTO: SA1 - PTCP - Tutela Ambientale e Paesaggistica

ZONA: A.1.4 - Art. 9 P.T.C.P.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree di interesse paesaggistico ed ambientale

STRUMENTO: A157 - D.Lgs. 42/2004

ZONA: 130171 - Art. 157

RICADE: 57,4%

DESCRIZIONE: Zone di interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497

Zona costiera del comune di Pineto dai numerosi punti di vista dal mare e dalle strade in pianura verso colli e alture allo interno G.U. n° 208 del 1969-08-14

STRUMENTO: ZSA - Microzonazione sismica

ZONA: Zona 1 - Amplificazione locale

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona stabile suscettibile di amplificazione locale (1)

STRUMENTO: ACU - Classificazione Acustica

ZONA: III - Classe IIi

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree di tipo misto

STRUMENTO: ACUi - Classificazione Acustica Infrastrutture

ZONA: III - Classe III

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree di tipo misto

STRUMENTO: RDIC - Razionalizzazione Impianti di Distr. Carburanti

ZONA: Z4 - Zona 4

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona Omogenea 4

Scarica Norma di riferimento

STRUMENTO: Q - Tavola P.R.G.

ZONA: 1_13 - Tavola P.R.G.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Tavola 1.13

STRUMENTO: SFPs - Ps - Pericolosità da scarpate

ZONA: SFPs - (Ps) - Scarpate Morfologiche.

Gli immobili sono soggetti ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pr quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in procedura è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 2148 del 9/02/199, per costruzione di fabbricato rurale (con comunicazione di inizio lavori in data 8/11/1999);

- permesso di costruire n° 2148/A del 12/11/2003, per variante alla precedente concessione (con comunicazione di fine lavori del 23/06/2005).

In data 6/06/2007, prot. 9852/07, è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di agibilità. Con nota del 12/06/2007, prot. 10358, il comune di Pineto ha richiesto l'integrazione della documentazione.

In data 10/12/2004, al prot. 20276, è stata presentata istanza di definizione di illeciti edilizi (per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie non residenziale). Con nota del 7/08/2007, prot. 16234, il comune di Pineto ha richiesto l'integrazione della documentazione mancante.

Con nota del 24/12/2015, prot. 23263, il comune di Pineto ha comunicato i motivi ostativi per l'inammissibilità della domanda.

Sulla base della documentazione fornita, il sig. ***** (soggetto richiedente la sanatoria di cui sopra), ha presentato ricorso del 26/04/2016, ex art. 8 del D.P.R. n° 1199/1971, avverso al provvedimento, prot. 23263, del 24/12/2015, del comune di Pineto. Il predetto ricorso è stato decretato inammissibile, in data 2/10/2023. E' stato emesso parere del Consiglio di Stato del 22/03/2023 (il ricorso è inammissibile).

In data 20/12/2023 ha notificato al sig. ***** la comunicazione di diniego definitivo per inammissibilità della domanda. Sulla base della documentazione fornita, il sig. Ciano Giuseppe ha presentato ricorso ex art. 8 del D.P.R. n° 1199/1971 avverso al provvedimento adottato dal comune di Piento, prot. 0030389, del 19/12/2023.

Si faccia riferimento allo specifico allegato.

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.

Si premette che lo scrivente ha potuto visionare unicamente gli immobili oggetto di procedura (e non l'intero fabbricato).

In occasione del sopralluogo effettuato, per quanto accertabile, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, al frazionamento dell'intero fabbricato in più unità abitative, alla realizzazione di un piano scantinato (per quanto verbalmente comunicato e per quanto desumibile dall'elaborato planimetrico catastale, sottostante anche l'immobile in procedura), a differenti altezze utili dei locali, ad una differente distribuzione interna, a differenti prospetti, alla realizzazione di tettoie (lati Est ed Ovest), alla presenta di casetta in legno sull'area di pertinenza lato Ovest, al cambio di destinazione d'uso del piano primo (da sgombero ad abitazione), ad ampliamenti in termini di superfici e volumi (chiusura del portico), alla realizzazione di finestra, alla realizzazione di finestre a tetto, ecc.

A parere dello scrivente le difformità riscontrate (che interessano anche le porzioni del fabbricato non in procedura) non sono sanabili (si faccia anche riferimento a quanto sopra riportato ed agli specifici allegati).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come per legge. Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento 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 Pineto (TE) - Via Torre Cerrano n° 18/A

Porzione di fabbricato attualmente adibita ad appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo ed annesse corti esclusive (lati Est ed Ovest), il tutto in comune di Pineto, Via Torre Cerrano n° 18/A. Il fabbricato, ubicato in area scarsamente edificata, posta a circa 700 ml dalla S.S. n° 16 Adriatica (raggiungibile da quest'ultima percorrendo strada in parte asfaltata e parte con fondo naturale ed in parte ricadente su fondo privato - particella 546), nel suo complesso, è stato realizzato con struttura portante mista, solai interpiano e di copertura (a falde) in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione si compone, attualmente, di ingresso/sala/angolo cottura, bagno e ripostiglio al piano terra, camera, w.c. e locali di sgombero al piano primo; il collegamento tra i piani è garantito da scalinata interna. Le corti esclusive (poste sui lati Est ed Ovest) sono adibite a verde e camminamenti. Sui lati Est ed Ovest sono state realizzate delle tettoie in legno; sull'area di pertinenza posta ad Ovest è presente una casetta in legno da giardino. Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento agli allegati alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 500, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 16.775,00

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, 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, l'incidenza delle aree esterne, gli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili, 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 Pineto ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra:

- un minimo di € 610,00/mq lordo ed un massimo di € 900,00/mq lordo per appartamenti di civile abitazione;
- un minimo di € 260,00/mq lordo ed un massimo di € 370,00/mq lordo per magazzini.

Inoltre, a seguito di accertamenti effettuati, è stato verificato che, nei pressi degli immobili oggetto di stima (in Via Arlini), sono stati venduti, con atto di compravendita, a rog. Not. M. Lauro, del 30/12/2022, rep. 25294, trascritto il 24/011/2023, al n° 1214 di formalità, un'abitazione su due livelli, n° 2 locali magazzino, n° 2 locali garage, oltre a terreno, il tutto distinto al C.F. foglio 37, particella 522, sub. 3 (sup. cat. tot. mq 158), sub. 2 (mq cat. 77), sub. 4 (sup. cat. 36), sub. 5 (sup. cat. 83 mq), sub. 6 (sup. cat. 39) ed al C.T. al foglio 37, particella 520 (di mq 6.030), al prezzo complessivo di € 160.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Pineto (TE) - Via Torre Cerrano n° 18/A	67,10 mq	250,00 €/mq	€ 16.775,00	100,00%	€ 16.775,00
				Valore di stima:	€ 16.775,00

Valore di stima: € 16.775,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 11.742,50

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 **€ 12.000,00 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) *Relazione notarile + ispezioni presso il SPI*
- 6) *Rilievo dello stato di fatto*

Teramo, li 09/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Procaccini Sergio