

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Partita IVA: *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a *****

Teramo, li 09/06/2025

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	3
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	3
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	8
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	13
Stima / Formazione lotti	13



INCARICO

In data 04/04/2025, 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 05/04/2025 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 Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B (Coord. Geografiche: 42.66445289153855 - 13.692457790614073)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B (Coord. Geografiche: 42.66445289153855 - 13.692457790614073)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Diritti di proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo ed annessi box auto e fondaco al piano seminterrato e diritti di proprietà pari a 4/34 dell'intero su garage condominiale al piano seminterrato (diritti che si concretizzano in n° 2 posti auto - nn° 22 e 28), il tutto in comune di Teramo, Viale Bovio n° 50/B.

Gli immobili sono porzioni di un fabbricato sito in area completamente urbanizzata, lungo Viale Bovio, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio.

La palazzina non è stata oggetto di recenti interventi di adeguamento/miglioramento sismico/efficientamento energetico.

L'appartamento al piano terzo (palazzina "A" - interno 22 - scala "B"), si compone di un ingresso/sala, n° 2 soggiorni, una sala, una camera con w.c., n° 2 disimpegni, una cucina con ripostiglio, un ripostiglio con w.c., n° 2 camere, un bagno, un terrazzo (lato Viale Bovio) e n° 2 balconi (lato Est).

Sono annessi all'appartamento un box auto, un locale fondaco e n° 2 posti auto (sub. 38) al piano seminterrato (con accesso carrabile da Viale Bovio e dal vano scala interno).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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.

Si faccia anche riferimento al paragrafo "Titolarità" ed alla documentazione allegata ("Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. *****, nato a *****, l'*****, codice fiscale *****.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

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

All'esecutato la proprietà/comproprietà (come sopra meglio specificate) degli immobili (C.F. foglio 52, particella 326, subb. 28 e 38 - oltre a maggiore consistenza), è pervenuta in forza della successione testamentaria (eredità devoluta in forza del testamento pubblico Not. F. Campitelli, reg. a Giulianova, il 17/10/2016, al n° 6110, serie 1T), apertasi il 28/11/2012, in morte della sig.ra *****, nata a *****, il *****, trascritta il 21/07/2017, al n° 6067 di formalità, in rettifica al certificato di denunciata successione testamentaria, n° 1181/9990/13, del 4/11/2013, trascritta il 4/06/2014, al n° 4618 di formalità (eredità devoluta per testamento pubblico Not. G.B. Bracone, pubblicato il 19/01/2013, rep. 125828, refistrato a Teramo, il 6/02/2012, al n° 339, serie 1T).

E' stata trascritta, il 27/01/2020, al n° 981 di formalità, l'accettazione tacita di eredità del de cuius da parte del chiamato, in forza dell'atto a rog. Not. P. Di Marco, del 25/05/2017, rep. 29369.

Alla sig.ra ***** la proprietà/comproprietà (come sopra meglio specificate) degli immobili (appartamento per civile abitazione al piano terzo, palazzina "A", interno 22, della scala "B", con annessi fondaco e box auto al piano seminterrato ed i diritti di comproprietà pari a 4/34 dell'intero sull'autorimessa comune al piano seminterrato - C.F. foglio 52, particella 326, subb. 28 e 38), erano pervenute in forza di:

- diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero e pari a 2/34 dell'intero, atto di cessione di diritti, rog. Not. G. B. Bracone, del 13/06/2007, rep. 118196, trascritto il 13/07/2007, al n° 8372 di formalità, dal sig. *****, nato a *****, il *****, al prezzo di € 103.291,37 (coniuge in regime di separazione dei beni);



Le superfici sopra riportate sono indicative ed arrotondate all'unità.
Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per 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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari (fino ad uno spessore massimo di cm 25), misurata ad un'altezza convenzionale di circa 1,50 ml dal piano pavimento.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali del box auto/locale fondaco/posti auto sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione.

I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posti auto 22-28 (sub. 38)	19,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	4,43 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	326	28	1	A2	3	11 vani	198 mq	1420,26 €	S1-3	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento intestano al sig. *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1/1.

Il nominativo ed i dati anagrafici del soggetto esecutato ed i dati catastali degli immobili riportati nel pignoramento immobiliare corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.



La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura.
Il fabbricato è sprovvisto dell'elaborato planimetrico.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione allegata ("Documentazione catastale").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	326	38	1	C6	1	171 nq	171 mq	264,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento intestano al sig. *****, nato a *****(**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 4/34.
Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Sopralluogo.
Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato nelle date del 12/04/2025 e del 9/06/2025.

Istanza di vendita.
Depositata il 29/12/2019
Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.
Depositata il 31/01/2020.
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Avviso ai creditori iscritti.
Depositato nelle date del 30/01/2020 e del 26/05/2020.

Avviso ai comproprietari.
Non depositato.

Dati di pignoramento.
Repertorio n° 3128, del 13/11/2019, trascritto l'11/12/2019, al n° 12741 di formalità.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (nota e titolo di trascrizione):
Piena proprietà:
-Catasto Fabbricati del comune di Teramo, foglio 52, particella 326, subb. 38 (p.p.) e 28 (4/34 p.p.).

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.



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

Difformità edilizio/urbanistiche.

Le opere abusive riscontrate dovranno essere sanate a cura e spese dell'acquirente laddove rientrino nell'ipotesi di sanabilità nel rispetto delle vigenti normative in materia. Nel caso in cui le predette opere abusive non fossero sanabili, l'acquirente dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi assentito a proprie cure e spese.

Le difformità accertate in occasione dei sopralluoghi effettuati, sono quelle riferibili unicamente agli immobili in procedura (e non alle parti comuni, ecc.).

Progetto di distribuzione.

Ai soli fini della predisposizione del progetto di distribuzione, si precisa che il valore degli immobili di cui al sub. 38 (posti auto coperti) è pari al 3,62% circa del prezzo di stima/aggiudicazione.

Tassazione della vendita degli immobili

La vendita delle unità immobiliari oggetto di valutazione è presumibilmente soggetta a tassa di registro da determinare anche sulla base delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" - "prezzo valore").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed alle prescrizioni/vincoli indicati negli atti di compravendita, a rog. Not. G.B. Bracone, del 13/06/2007, rep. 118196, trascritto il 13/07/2007, al n° 8372 di formalità ed a rog. Not. M. Angeloni, del 18/06/1986, rep. 62216, trascritto il 23/06/1986, al n° 4341 di formalità.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento allo specifico allegato ("Atti di provenienza").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Lo stato di conservazione degli immobili è mediocre.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata accertata la presenza di distacchi della pavimentazione dal massetto, serramenti esterni mal funzionanti, servizi igienici in parte non funzionanti, ecc.

Si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata (allegato "Documentazione fotografica").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B



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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Come per legge e per quanto riportato nel regolamento di condominio (a rog. Not. M. Angeloni, del 16/01/1984, rep. 52203, trascritto il 30/01/1984, al n° 1058 di formalità) e negli atti di provenienza degli immobili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Come per legge e per quanto riportato nel regolamento di condominio (a rog. Not. M. Angeloni, del 16/01/1984, rep. 52203, trascritto il 30/01/1984, al n° 1058 di formalità) e negli atti di provenienza degli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Come riportate nel regolamento di condominio, a rog. Not. M. Angeloni, del 16/01/1984, rep. 522003, trascritto il 30/01/1984, al n° 1058 di formalità e negli atti di provenienza degli immobili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

FABBRICATO

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

Impianto ascensore: presente.

Tramezzature e tamponature: in forati di laterizio.

Fonti energetiche rinnovabili comuni: non sono presenti impianti energetici da fonti rinnovabili.

Accessibilità: ottima, da Viale Bovio.

Esposizione: su quattro lati.

Panoramicità: non di rilievo (su Viale Bovio).

Ambiente economico sociale: buono. Il fabbricato è sito nei pressi del centro storico di Teramo in area completamente urbanizzata con un tenore di vita delle famiglie medio-alto.

Collegamenti stradali: ottimi. Il fabbricato è posto a qualche centinaio di metri dal centro storico di Teramo ed a qualche chilometro di distanza dall'accesso alla variante "Lotto 0" della "S.S. n° 80".

Condizioni climatiche: tipiche delle aree collinari della provincia di Teramo.

Strutture amministrative/scolastiche/attività commerciali/ecc.: la zona è servita da diversi esercizi commerciali/scuole/uffici comunali e provinciali/ecc. che garantiscono il soddisfacimento delle esigenze quotidiane dei residenti (raggiungibili anche a piedi).

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO



Pavimentazione interna: in legno e ceramica.

Battiscopa: in legno.

Pavimentazione dei balconi/terrazzo: con materiale antigelivo.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile, carta da parati e ceramica (servizi igienici).

Infissi esterni: in legno con doppio cristallo e avvolgibili in pvc.

Infissi interni: in legno.

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

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

Funzionalità degli impianti: necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla messa a norma ed all'adeguamento alle vigenti normative di settore. Parte dei servizi igienici non è funzionante (per quanto comunicato).

Sanitari dei servizi igienici: di ordinaria qualità.

Efficienza energetica: pur non esistendo alcuna attestazione, in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni (appartamento), è ipotizzabile che gli immobili ricadano in classe energetica "F"/"G".

BOX AUTO AL PIANO SEMINTERRATO

Pavimentazione: in battuto di cls.

Serranda metallica.

POSTI AUTO AL PIANO SEMINTERRATO

Pavimentazione: in battuto di cls.

LOCALE FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO

Pavimentazione: in ceramica.

Porta di accesso metallica.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica allegata (allegato "Documentazione fotografica").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Visto quanto dichiarato in occasione del sopralluogo effettuato, gli immobili sono utilizzati direttamente dall'esecutato e non sono soggetti a contratto di locazione/comodato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Teramo il 31/05/2017

Reg. gen. 6838 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 361.500,00

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ***** unicamente sull'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 52, particella 326, sub. 28.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/12/2018

Reg. gen. 17035 - Reg. part. 2384

Quota: 4/34 - 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/12/2019

Reg. gen. 17951 - Reg. part. 12741

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

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

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

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

- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);
- ipoteche giudiziali/legali/amministrative: € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 200,00 minimo (imposta ipotecaria). L'imposta ipotecaria è variabile (con un minimo di € 200,00) e può essere correttamente determinata solo dopo la vendita degli immobili (sul minore tra il valore di iscrizione ipotecaria totale ed il prezzo di aggiudicazione, nella misura dello 0,50% e, tenuto conto anche di eventuali restrizioni di beni annotate);



- pignoramento immobiliare: € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria).

Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico.

Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca** giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/12/2018

Reg. gen. 17035 - Reg. part. 2384

Quota: 4/34 - 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di *****

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/12/2019

Reg. gen. 17951 - Reg. part. 12741

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 868 (particella 326).

Per quanto riportato nel geoportale del comune di Teramo, per il vigente P.R.G., il terreno (particella 326) su cui insiste il fabbricato, ricade in zona "B" - sottozona "B1 - zone edificate sature in area urbana".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Per quanto riportato negli atti di provenienza e, per quanto accertabile presso gli uffici tecnici comunali, gli immobili oggetto di valutazione sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi richiesti/rilasciati:



- concessione edilizia n° 930 del 29/07/1980;
- concessione edilizia n° 1442 del 2/03/1981;
- concessione edilizia n° 1443 del 9/06/1981;
- concessione edilizia n° 2189 dell'11/04/1983;
- concessione edilizia n° 2190 del 29/04/1983;
- concessione edilizia n° 2210 del 30/05/1983;
- autorizzazione di agibilità/abitabilità n° 112/83 del 12/11/83, prot. 48357/83 e n° 112/90, prot. 49096/90;
- concessione edilizia n° 2820 del 17/04/1985;
- concessione edilizia in sanatoria n° 15/Z prot., rep. 877 del 13/06/1992;
- concessione edilizia in sanatoria n° 17/Z prot., rep. 879 del 13/06/1992;
- concessione edilizia in sanatoria n° 18/Z prot., rep. 880 del 13/06/1992.

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

In occasione dei sopralluoghi effettuati sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, ad una differente distribuzione interna dell'appartamento di civile abitazione, a differenti dimensioni del terrazzo/balcone, ecc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

Gli immobili sono soggetti al regolamento di condominio, a rog. Not. M. Angeloni, del 16/01/1984, rep. 522003, trascritto il 30/01/1984, al n° 1058 di formalità.

E' stata accertata la morosità nel versamento delle rate condominiali (creditore precedente).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TERAMO (TE) - VIALE BOVIO N° 50/B

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili, 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 Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B

Diritti di proprietà su appartamento di civile abitazione al piano terzo ed annessi box auto e fondaco al piano seminterrato e diritti di proprietà pari a 4/34 dell'intero su garage condominiale al piano seminterrato (diritti che si concretizzano in n° 2 posti auto - nn° 22 e 28), il tutto in comune di Teramo, Viale Bovio n° 50/B. Gli immobili sono porzioni di un fabbricato sito in area completamente urbanizzata, lungo Viale Bovio, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzature in laterizio. La palazzina non è stata oggetto di recenti interventi di adeguamento/miglioramento sismico/efficientamento energetico. L'appartamento al piano terzo (palazzina "A" - interno 22 - scala "B"), si compone di un ingresso/sala, n° 2 soggiorni, una sala, una camera con w.c., n° 2 disimpegni, una cucina con ripostiglio, un ripostiglio con w.c., n° 2 camere, un bagno, un terrazzo (lato Viale Bovio) e n° 2 balconi (lato Est). Sono annessi all'appartamento un box auto, un locale fondaco e n° 2 posti auto



(sub. 38) al piano seminterrato (con accesso carrabile da Viale Bovio e dal vano scala interno).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 326, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 191.710,00

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 destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, 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/regolamento di condominio,ecc., le spese per l'ottenimento di attestato di prestazione energetica, ecc. e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili:

- è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui i beni oggetto di valutazione sono parte costituente, dalla quale risulta che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N° 1

- con atto a rog. Not. M. Vincenti, del 4/03/2025, rep. 9.087, trascritto il 6/03/2025, al n° 3032 di formalità, un negozio con annesso wc, posto al piano terra, distinto al C.F. al foglio 52, particella 326, sub. 5 (cat. C/1), della superficie catastale di mq 27, al prezzo di € 27.000,00 (circa € 1.000,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale);

- COMPARABILE N° 2

- con atto a rog. Not. R. Lauro, del 3/08/2023, rep. 16.432, trascritto l'8/08/2023, al n° 9714 di formalità, un negozio, al piano terra, con annessi due ripostigli ed un w.c. con anti w.c., distinto al C.F. al foglio 52, particella 326, sub. 6 (cat. C/1), della superficie catastale di mq 55, al prezzo di € 48.000,00 (circa € 870,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale);

COMPARABILE N° 3

- con atto a rog. Not. G. Marino, del 26/07/2023, rep. 2932, trascritto il 27/07/2023, al n° 9139 di formalità, un appartamento ad uso abitazione posto al quinto piano e box auto e locale fondaco al piano seminterrato, distinto al C.F. al foglio 52, particella 326, subalterno 33 (cat. A/3), della superficie catastale di mq 227, al prezzo di 145.000,00 (circa € 640,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale);

- è stata effettuata una verifica estesa all'area omogenea nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N° 4:

-con atto a rog. Not. R. Lauro, del 31/03/2025, rep. 17.855, trascritto il 2/04/2025, al n° 4268 di formalità, in Viale Bovio n° 161, un appartamento ad uso abitazione, posto al piano sesto, con annesso fondaco al piano primo, distinto al C.F. al foglio 52, particella 297, sub. 27 (cat. A/2), della superficie catastale di mq 137, oltre ai diritti di comproprietà indivisa pari a 2/16 dell'intero di un locale adibito a garage comune, della



consistenza catastale di mq. 137, consistenti i detti diritti in un posto macchina, distinto al C.F. al foglio 52, particella 297, sub. 3 (cat. C/6), al prezzo di € 110.000,00 (circa € 800,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata);

COMPARABILE N° 5:

-con atto a rog. Not. R. Lauro, del 31/03/2025, rep. 17.855, trascritto il 2/04/2025, al n° 4268 di formalità, in Viale Bovio n° 161, un appartamento ad uso abitazione, posto al piano settimo, distinto al C.F. al foglio 52, particella 297, sub. 28 (cat. A/2), della superficie catastale di mq. 75, al prezzo di € 70.000,00 (circa € 940,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (al solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall’Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

L’O.M.I. pubblicizza per immobili simili a quelli oggetto di procedura, ricadenti nell’area omogenea "centrale", le seguenti quotazioni:

- tra un minimo di € 940,00/mq lordo ed un massimo di € 1.350,00/mq lordo per abitazioni civili;
 - tra un minimo di € 640,00/mq lordo ed un massimo di € 960,00/mq lordo per abitazioni di tipo economico.
- Pertanto, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni sulla base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, reputa un valore commerciale medio sia pari a circa € 940,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore.

• Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 326, Sub. 38, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/34)

Valore di stima del bene: € 9.025,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	201,80 mq	950,00 €/mq	€ 191.710,00	100,00%	€ 191.710,00
Bene N° 2 - Posto auto Teramo (TE) - Viale Bovio n° 50/B	9,50 mq	950,00 €/mq	€ 9.025,00	100,00%	€ 9.025,00
Valore di stima:					€ 200.735,00

Valore di stima: € 200.735,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Criticità	15,00	%

Valore finale di stima: € 140.514,50

VALORE IN PROCEDURA

Il valore in procedura è qualificabile come un “valore di mercato con assunzione” in quanto, il trasferimento



della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di “valore di mercato”.

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni (criticità):

- l'importo stimato dovrebbe essere definito sulla base delle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
 - non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
 - il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima “alfabetizzazione digitale”, di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
 - il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione, al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
 - il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
 - i taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. potrebbe non concedere il finanziamento/mutuo);
 - il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia “consenziente/collaborante”, come avviene nelle normali condizioni di mercato;
 - la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
 - in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
 - la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
 - il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un “normale” venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;
 - la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
 - sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, “vincoli psicologici” alla partecipazione alle aste giudiziarie.

Inoltre, il mercato espropriativo è caratterizzato anche dall'assenza di garanzia per vizi occulti, da un'ipotizzabile minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, dal rischio, per l'acquirente, di dover pagare eventuali oneri condominiali insoluti e di dover sostenere oneri e spese per la sanatoria di eventuali difformità edilizio-urbanistiche, dalle ipotizzabili difficoltà di presa in possesso degli immobili da parte dell'acquirente e dai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dal



procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di “mercato” e “in procedura” è collegato a una serie di criticità e problematiche (indicativamente sopra riportate) tipiche del “mercato espropriativo” che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali interessati all’acquisto di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.). Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad € **140.000,00 in cifra tonda** tenuto conto di quanto sopra riportato.

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.

Teramo, li 09/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) *Inquadramento territoriale*
- 2) *Documentazione catastale*
- 3) *Documentazione comunale*
- 4) *Documentazione fotografica*
- 5) *Relazione notarile ed ispezioni SPI*
- 6) *Atti di provenienza*
- 7) *Atti di compravendita (comparabili).*

