
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – Palestra (scuola di danza) ubicata a Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18



Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 119.707,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.461,04	24



INCARICO

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Palestra (Scuola di danza) ubicata a Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PALESTRA (SCUOLA DI DANZA) UBICATA A TORTORETO (TE) - VIA DEI MILLE 11

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita catastalmente a locali per esercizi sportivi (D6), nello specifico scuola di ballo, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, sito nel Comune di Tortoreto Lido via Dei Mille n.11, distante circa 200ml dal lungomare Sirena e relativo litorale Marino nonché a breve distanza da qualsiasi servizio del tipo primario e secondario presente nel Comune di Tortoreto.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto catastalmente da un ampio locale adibito a scuola di danza, uno spogliatoio, n.2 wc e una sala d'aspetto, della consistenza complessiva pari a mq.126 circa; completa il tutto un'area esterna ad uso esclusivo di circa 275mq.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA FONDOVALLE SALINELLO

Diritti pari a 20/35 di proprietà su compendio immobiliare adibito catastalmente a magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione artigianale, sito nel Comune di Tortoreto - località Fondovalle Salinello, costituito nel complesso da un ampio locale adibito a magazzino, uno spogliatoio, n.2 wc, n.2 ripostigli, il tutto della consistenza complessiva pari a mq.350 circa; completa il lotto un'area esterna carrabile ad uso esclusivo di circa 110mq.

Nello specifico l'intero fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, fabbricato risulta costituito da un piano terra adibito ad attività artigianale e unità di civile abitazione posta al piano primo.

In generale il lotto ricade in una zona periferica rispetto al Comune di Tortoreto, costituita per lo più da attività commerciali e artigianali, priva di servizi del tipo primari.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Palestra (Scuola di danza) ubicata a Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 02/05/2024 notificato in data 29/05/2024;
- pignoramento immobiliare del 04/07/2024 notificato in data 29/08/2024;
- istanza di vendita del 02/10/2024;
- nota di trascrizione pignoramento del 11/09/2024 r.p.11126;
- inoltre risulta depositata la certificazione notarile del 26/09/2024 nella quale sono ripostati:
 - a- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
 - b- la storia ipotecaria delle provenienze;
 - c- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio immobiliare di cui al seguente Lotto risulta confinante in giro catastalmente con le seguenti unità immobiliari:

- via Indipendenza a mezzo distacchi esterni;
 - via Dei Mille a mezzo distacchi esterni;
 - particella n.2174 a mezzo distacchi esterni, proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - subalterno n.12 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
 - subalterno n.6 B.C.N.C. (vano scala comune sub.11-12-13);
 - subalterno n.13 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scuola di danza	101,40 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	3,00 m	T
Area esterna ad uso esclusivo	275,00 mq	275,00 mq	0,18	49,50 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	174,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	174,50 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, comunale e fotografica allegate. Inoltre per quanto riguarda l'area esterna la stessa, la cui superficie è stata calcolata sulla della documentazione catastale agli atti, risulta di fatto non identificabile sul posto in quanto non presente materialmente il confine tra il sub.7 e il sub.6.

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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

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/accessorie sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1990 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani
Dal 23/10/1990 al 23/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani
Dal 23/02/1999 al 28/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149, Sub. 5, Zc. 1 Categoria D6
Dal 28/08/1999 al 20/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria D6
Dal 20/09/1999 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria D6 Rendita € 1.518,38



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	1149	7	1	D6				1518,38 €			

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale si fa presente che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento; in particolare le difformità riscontrate riguardano sia la disposizione interna delle murature che le aperture esterne.

Inoltre sull'area esterna ad uso esclusivo, risulta presente una tettoia non autorizzata.

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La valutazione degli immobili viene effettuata sulla base dello stato degli stessi assentiti con i titoli edilizi abilitativi rilasciati/richiesti.

PRECISAZIONI

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Sulla scorta dell'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Teramo, risulta gravare sull'immobile di cui al presente lotto una nota di trascrizione del 12/12/2018 r.p.11962 e r.g.17292 riguardante un verbale di pignoramento immobili in favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sulla p.lla 1149 sub.7.

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.

La stima degli immobili verrà effettuata nell'ipotesi di conformità edilizio-urbanistica degli stessi.

Valore a base d'asta. Le "linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" del 23/01/2018, hanno definito il valore a base d'asta come "valore di mercato con assunzione" ("In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione). Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti



condizioni previste dalla definizione di "valore di mercato" e segnatamente:

1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

i) 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 "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;

iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...). Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili".

Il differenziale tra il valore di mercato e quello a "a base d'asta" è, perciò, collegato ad una serie di problematiche tipiche del "mercato espropriativo" (con un minore interesse rispetto agli immobili di libero mercato).

Le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

- minore attenzione alla manutenzione;
- oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
- eventuali oneri condominiali insoluti;
- eventuali mancati redditi;

elementi non definibili:

- il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- la possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
- difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;
- difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte del potenziale acquirente;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- ridotta pubblicità immobiliare;
- rischio di opposizioni/iniziative dei debitori;
- mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo.

Gli elementi quantificabili sono presi in considerazione nella fase di determinazione del valore commerciale dei beni; quelli non definibili determinano un deprezzamento del valore di mercato che, a giudizio soggettivo dello scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, viene debitamente riportato nella stima finale.



STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in sufficiente stato conservativo e manutentivo anche se abbisognante di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, data la vetustà del fabbricato e relative rifiniture, oltre che messa a norma dei relativi impianti presenti come da normativa vigente per locali adibiti ad attività commerciale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il compendio immobiliare in oggetto non risultano trascritte servitù; ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su n.4 piani fuori terra e realizzato nello specifico in muratura portante, copertura in legno lamellare a doppia falda obliqua.

Le finiture dell'unità immobiliare in oggetto sono di ordinaria qualità.

Per quanto riguarda il lotto in esame risultano infissi esterni del tipo in legno mono-vetro completi di avvolgibili in pvc;

la pavimentazione è del tipo in legno parquet predefinito per quanto riguarda la stanza adibita a scuola di danza, materiale plastico posta nella sala d'attesa e spogliatoio, ceramica nei servizi completi di sanitari del tipo non sospesi e relative docce;

gli impianti risultano tutti presenti e funzionanti anche se abbisognanti di manutenzione e relativa messa a norma dell'intera unità immobiliare destinata a scuola di ballo e di conseguenza sottoposta a ricevere per lo più bambini.

L'impianto di riscaldamento risulta presente, completo di radiatori interni in ghisa e relativa caldaia alimentata a gas metano posta all'esterno; inoltre risultano presenti termoconvettori elettrici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come dichiarato dall'esecutata in occasione del sopralluogo effettuato, il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta occupato dalla **** Omissis ****, il cui Amministratore risulta il sig. **** Omissis **** nonché coniuge della sig.ra **** Omissis **** quale socia della stessa Società, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, non fornito. Si specifica che la **** Omissis **** svolge l'attività di scuola di danza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1985 al 20/09/1999	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1999	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAFFAGNINI	20/09/1999	219384	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/09/1999	12055	7628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Teramo il 10/03/2011
 Reg. gen. 3814 - Reg. part. 766
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 143.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- Ipoteca legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Teramo il 07/11/2013
 Reg. gen. 13810 - Reg. part. 1751
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 48.454,96
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/12/2018
Reg. gen. 17292 - Reg. part. 11962
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 11/09/2024
Reg. gen. 14915 - Reg. part. 11126
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona B - completamento e ristrutturazione - sottozona B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza del lotto in oggetto (atto di donazione) e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione della palazzina, all'intero della quale è posto il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Licenza edilizia n.89 del 06/12/1969;
- Concessione edilizia n.36 del 21/02/1981;
- Concessione edilizia n.107 del 28/04/1983;
- Concessione edilizia n.217 del 24/11/1994;
- Concessione in sanatoria n.189 del 10/07/1997;
- Concessione edilizia n.122 del 27/10/1998 (variazione d'uso del piano terra da civile abitazione a locale adibito ad attività di scuola di danza);
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n.18/99 del 23/07/1999 (relativamente al solo piano terra destinato ad attività sportiva "scuola di danza");
- Concessione edilizia n.123 del 15/07/2005.

Attestato di prestazione energetica.

l'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri e le spese per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica

da parte di tecnico abilitato prima della firma del decreto di trasferimento da parte del G.E.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla C.E.n.122/98; in particolare le difformità riscontrate riguardano sia la disposizione interna delle murature che le aperture esterne.



Inoltre sull'area esterna ad uso esclusivo, risulta presente una tettoia non autorizzata.

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La valutazione degli immobili viene effettuata sulla base dello stato degli stessi assentiti con i titoli edilizi abilitativi rilasciati/richiesti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo del fascicolo risulta depositata la seguente documentazione:

- atto di precetto del 02/05/2024 notificato in data 29/05/2024;
- pignoramento immobiliare del 04/07/2024 notificato in data 29/08/2024;
- istanza di vendita del 02/10/2024;
- nota di trascrizione pignoramento del 11/09/2024 r.p.11126;
- inoltre risulta depositata la certificazione notarile del 26/09/2024 nella quale sono ripostati:
 - a- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
 - b- la storia ipotecaria delle provenienze;
 - c- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 20/35)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 15/35)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



Il compendio immobiliare di cui al seguente Lotto risulta confinante in giro con:

- Sub.11 B.C.N.C. (corte esterna e pianerottolo d'ingresso); o aventi causa;
- Sub.10 proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.171 a mezzo distacchi esterni proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- part.693 proprietà Comun di Tortoreto o aventi causa;

Salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	326,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	3,50 m	S1
Area esterna ad uso esclusivo	110,00 mq	110,00 mq	0,18	19,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				369,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				369,80 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, 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 e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

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/accessorie, nonché l'area esterna ad uso esclusivo, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1994 al 15/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 472, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 324
Dal 15/01/2009 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 472, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2



		Cl.1, Cons. 320 Rendita € 561,90
Dal 04/03/2009 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 472, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 320 Rendita € 661,07

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	472	12	2	C2	2	320		661,07 €			

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale si fa presente che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di riferimento; in particolare le difformità riscontrate riguardano:

1-la mancata rappresentazione grafica di n.1 pilastro nel locale magazzino;

2-la mancata rappresentazione grafica delle bucature, adibite a bocche di lupo, nei locali adibiti a ripostigli;

nella relativa scheda catastale.

Ad ogni modo dette difformità dovranno essere sanate, se sanabili, qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

La valutazione degli immobili viene effettuata sulla base dello stato degli stessi assentiti con i titoli edilizi abilitativi rilasciati/richiesti.

PRECISAZIONI

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Sulla scorta dell'ispezione effettuata presso la Conservatoria di Teramo, non risulta gravare ulteriori pignoramenti.

Difformità edilizio/urbanistiche.

Eventuali 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.



La stima degli immobili verrà effettuata nell'ipotesi di conformità edilizio-urbanistica degli stessi.

Valore a base d'asta. Le "linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" del 23/01/2018, hanno definito il valore a base d'asta come "valore di mercato con assunzione" ("In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione). Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di "valore di mercato" e segnatamente:

1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

i) 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 "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;

iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...). Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili".

Il differenziale tra il valore di mercato e quello a "a base d'asta" è, perciò, collegato ad una serie di problematiche tipiche del "mercato espropriativo" (con un minore interesse rispetto agli immobili di libero mercato).

Le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

- minore attenzione alla manutenzione;
- oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
- eventuali oneri condominiali insoluti;
- eventuali mancati redditi;

elementi non definibili:

- il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- la possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
- difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;



- difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte del potenziale acquirente;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- ridotta pubblicità immobiliare;
- rischio di opposizioni/iniziative dei debitori;
- mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo.

Gli elementi quantificabili sono presi in considerazione nella fase di determinazione del valore commerciale dei beni; quelli non definibili determinano un deprezzamento del valore di mercato che, a giudizio soggettivo dello scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, viene debitamente riportato nella stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in scarso stato conservativo e manutentivo, lo stesso infatti risulta abbinante di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto per quanto riguarda gli impianti presenti (acqua e luce), attualmente staccati a causa dei passati eventi meteorologici che hanno causato allagamenti all'intero piano seminterrato.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto gode, così come nello stato di fatto e di diritti in cui attualmente si trova, di parti in comune con altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato; in particolare, per poter accedere all'interno del bene in oggetto, è necessario passare sul subalterno n.13 identificato come B.C.N.C. ai sub. 9-10-12 (Corte esterna destinata alla viabilità).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il compendio immobiliare in oggetto non risultano trascritte servitù; ad ogni modo il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è posto il compendio immobiliare di cui al presente lotto, è ubicato nel Comune di Tortoreto, nella zona artigianale del Salinello. Lo stesso, edificato su n.2 piani fuori terra e un piano seminterrato con struttura portante in cemento armato tradizionale con travi e pilastri poggianti su relativa fondazione, si compone di un piano seminterrato, adibito a magazzino, un piano terra adibito a locale artigianale e un piano primo destinato ad abitazione.

Nello specifico il lotto in esame risulta così rifinito:

- pavimentazione magazzino realizzato con piastrelle del tipo graniglia;
- infissi esterni in alluminio;
- bagni rifiniti con ceramiche e sanitari non sospesi;
- impianto di riscaldamento non presente;
- impianto elettrico e idrico presente ma non funzionante (da ripristinare);
- acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico non funzionante;
- accesso esterno con cancello scorrevole carrabile;
- pavimentazione esterna in cemento;
- ripostigli non rifiniti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato l'immobile risulta libero e non utilizzato, nelle disponibilità della comproprietaria non eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1989 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1989	145361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	05/09/1989	9068	6375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2001 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione per scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini	08/01/2001	182285	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/01/2001	630	432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2009 al 23/03/2009	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini	23/03/2009	231764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/03/2009	5281	3484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/03/2009 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini	23/03/2009	231765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	25/03/2009	5282	3485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2009 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampini	23/03/2009	231765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/05/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Teramo il 17/03/1994
 Reg. gen. 2879 - Reg. part. 425
 Quota: 1/1 piena proprietà
 Importo: € 92.962,24
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: La presente ipoteca grava sul compendio immobiliare identificato al subalterno n.3, oggi soppresso e costituito dapprima il sub.8 a sua volta soppresso e costituito il sub.12.

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 11/09/2024

Reg. gen. 14915 - Reg. part. 11126

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% zona D5 - (Art.- Comm.- Direz. di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza del lotto in oggetto e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione del fabbricato, all'intero del quale è posto il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

-Concessione edilizia n.129 del 13/07/1990 e relativo rinnovo del 05/10/1996 prot.7890/96;

-Concessione edilizia n.187 del 24/12/1993;

-Concessione edilizia n.166 del 03/10/1994;

-Autorizzazione di abitabilità o agibilità n.129/90 del 07/01/1995 (L'autorizzazione di agibilità/abitabilità è stata rilasciata per il solo piano seminterrato);

-Concessione edilizia n.47 del 11/05/1998;

-Permesso di costruire n.75 del 20/05/2005;

-Permesso di costruire n.203 del 05/11/2008 (per variazione di destinazione d'uso al piano seminterrato, modifiche interne ed esterne e costruzione di locali tecnologici fuori terra);

-Certificato di agibilità n.10 del 21/04/2009. (il certificato di agibilità n.10/09 riguarda esclusivamente il sub.9 e sub.10 - inoltre risultano agli atti certificato di deposito Genio Civile del 17/12/2008 n.347556 ID. pratica 1428.08 e deposito collaudo statico del 12/05/2008 n.114273 a firma dell'Ing. **** Omissis ****).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato.

Ad ogni eventuali difformità, se presenti, dovranno essere sanate, se sanabili qualora ne sussistano i presupposti, dal futuro eventuale aggiudicatario a proprie cure spese sia urbanisticamente che catastalmente con relativa variazione catastale.

Nel caso in cui le eventuali difformità non fossero sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. La valutazione degli immobili viene effettuata sulla base dello stato degli stessi assentiti con i titoli edilizi abilitativi rilasciati/richiesti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- Bene N° 1 - Palestra (Scuola di danza)** ubicata a Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita catastalmente a locali per esercizi sportivi (D6), nello specifico scuola di ballo, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, sito nel Comune di Tortoreto Lido via Dei Mille n.11, distante circa 200ml dal lungomare Sirena e relativo litorale Marino nonché a breve distanza da qualsiasi servizio del tipo primario e secondario presente nel Comune di Tortoreto. Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto catastalmente da un ampio locale adibito a scuola di danza, uno spogliatoio, n.2 wc e una sala d'aspetto, della consistenza complessiva pari a mq.126 circa; completa il tutto un'area esterna ad uso esclusivo di circa 275mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.010,00
Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.
In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:
 - annunci immobiliari;
 - proposte di vendita di agenzie immobiliari;
 - relazioni di stima;
 - quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Palestra (Scuola di danza) Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11	174,50 mq	980,00 €/mq	€ 171.010,00	100,00%	€ 171.010,00
Valore di stima:					€ 171.010,00

Valore di stima: € 171.010,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia, cancellazione gravami, situazione edilizia-urbanistica-catastale	30,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 119.707,00

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Il valore commerciale dell'immobile, 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 € 120.000,00 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** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello

Diritti pari a 20/35 di proprietà su compendio immobiliare adibito catastalmente a magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione artigianale, sito nel Comune di Tortoreto - località Fondovalle Salinello, costituito nel complesso da un ampio locale adibito a magazzino, uno spogliatoio, n.2 wc, n.2 ripostigli, il tutto della consistenza complessiva pari a mq.350 circa; completa il lotto un'area esterna carrabile ad uso esclusivo di circa 110mq. Nello specifico l'intero fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, fabbricato risulta costituito da un piano terra adibito ad attività artigianale e unità di civile abitazione posta al piano primo. In generale il lotto ricade in una zona periferica rispetto al Comune di Tortoreto, costituita per lo più da attività commerciali e artigianali, priva di servizi del tipo primari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 472, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 46.372,92

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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 presente: la vetustà, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello	369,80 mq	220,00 €/mq	€ 81.356,00	57,00%	€ 46.372,92
				Valore di stima:	€ 46.372,92

Valore di stima: € 46.372,92

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, cancellazione gravami, situazione edilizia-urbanistica-catastale	30,00	%

Valore finale di stima: € 32.461,04

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Il valore commerciale dell'immobile, 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 € 32.500,00 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.

Teramo, li 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Visure catastali Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto n.1 e n.2
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita catastalmente a locali per esercizi sportivi (D6), nello specifico scuola di ballo, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, sito nel Comune di Tortoreto Lido via Dei Mille n.11, distante circa 200ml dal lungomare Sirena e relativo litorale Marino nonché a breve distanza da qualsiasi servizio del tipo primario e secondario presente nel Comune di Tortoreto. Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto catastalmente da un ampio locale adibito a scuola di danza, uno spogliatoio, n.2 wc e una sala d'aspetto, della consistenza complessiva pari a mq.126 circa; completa il tutto un'area esterna ad uso esclusivo di circa 275mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona B - completamento e ristrutturazione - sottozona B1.

Prezzo base d'asta: € 119.707,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello
Diritti pari a 20/35 di proprietà su compendio immobiliare adibito catastalmente a magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione artigianale, sito nel Comune di Tortoreto - località Fondovalle Salinello, costituito nel complesso da un ampio locale adibito a magazzino, uno spogliatoio, n.2 wc, n.2 ripostigli, il tutto della consistenza complessiva pari a mq.350 circa; completa il lotto un'area esterna carrabile ad uso esclusivo di circa 110mq. Nello specifico l'intero fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, fabbricato risulta costituito da un piano terra adibito ad attività artigianale e unità di civile abitazione posta al piano primo. In generale il lotto ricade in una zona periferica rispetto al Comune di Tortoreto, costituita per lo più da attività commerciali e artigianali, priva di servizi del tipo primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 472, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Tortoreto, risulta che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno è posto il lotto in oggetto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% zona D5 - (Art.- Comm.- Direz. di completamento).

Prezzo base d'asta: € 32.461,04



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 119.707,00

Bene N° 1 - Palestra			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Dei Mille 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria D6	Superficie	174,50 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in sufficiente stato conservativo e manutentivo anche se abbisognante di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, data la vetustà del fabbricato e relative rifiniture, oltre che messa a norma dei relativi impianti presenti come da normativa vigente per locali adibiti ad attività commerciale.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita catastalmente a locali per esercizi sportivi (D6), nello specifico scuola di ballo, posta al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, sito nel Comune di Tortoreto Lido via Dei Mille n.11, distante circa 200ml dal lungomare Sirena e relativo litorale Marino nonché a breve distanza da qualsiasi servizio del tipo primario e secondario presente nel Comune di Tortoreto. Il compendio immobiliare in oggetto risulta composto catastalmente da un ampio locale adibito a scuola di danza, uno spogliatoio, n.2 wc e una sala d'aspetto, della consistenza complessiva pari a mq.126 circa; completa il tutto un'area esterna ad uso esclusivo di circa 275mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.461,04

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via Fondovalle Salinello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 472, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	369,80 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in scarso stato conservativo e manutentivo, lo stesso infatti risulta abbisognante di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto per quanto riguarda gli impianti presenti (acqua e luce), attualmente staccati a causa dei passati eventi metereologici che hanno causato allagamenti all'intero piano seminterrato.		
Descrizione:	Diritti pari a 20/35 di proprietà su compendio immobiliare adibito catastalmente a magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione artigianale, sito nel Comune di Tortoreto - località Fondovalle Salinello, costituito nel complesso da un ampio locale adibito a magazzino, uno spogliatoio, n.2 wc, n.2 ripostigli, il tutto della consistenza complessiva pari a mq.350 circa; completa il lotto un'area esterna carrabile ad uso esclusivo di circa 110mq. Nello specifico l'intero fabbricato, all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, fabbricato risulta costituito da un piano terra adibito ad attività artigianale e unità di civile abitazione posta al piano primo. In generale il lotto ricade in una zona periferica rispetto al Comune di Tortoreto, costituita per lo più da attività commerciali e artigianali, priva di servizi del tipo primari.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

