
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio

nell'Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

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

Teramo, li 09/10/2025

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

In data 17/07/2025, 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 23/07/2025 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) - Via G. Bonolis n°1 (Coord. Geografiche: 42.658245235838656 - 13.694551396408448)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locale fondaco al piano seminterrato e garage al piano interrato, il tutto in comune di Teramo, Via G. Bonolis n° 1.

Gli immobili sono ubicati nei pressi del centro storico di Teramo e dello svincolo della variante "Lotto 0".

Il fabbricato, nel suo complesso, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, si compone di piani interrato ad uso garage/box auto, seminterrato adibito a fondaci ed appartamenti/uffici e primo, secondo, terzo, quarto e quinto adibiti ad appartamenti di civile abitazione.

La palazzina è dotata di impianto ascensore.

L'appartamento, si compone di un ingresso, cucina con ripostiglio, sala/soggiorno, disimpegno area notte, n° 2 bagni, n° 3 camere e n° 2 balconi (lati Sud ed Ovest) e veranda (lato Nord).

La suddivisione planimetrica degli ambienti è discreta e, l'esposizione su più lati e la presenza di un buon numero di finestre/portefinestre, garantiscono discreta ventilazione ed illuminazione dei locali.

Sono annessi all'appartamento un locale fondaco al piano seminterrato ed un box auto al piano interrato (attualmente comunicante con altra unità immobiliare non oggetto di procedura).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via G. Bonolis n°1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Si precisa che, nel certificato di cui sopra, NON 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.

Sono state depositate nel fascicolo telematico visure catastali storiche e non certificati catastali storici.

Si rimanda alle valutazioni/disposizioni del G.E. in merito.

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

TITOLARITÀ

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

● ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nato a Teramo il *****

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

● ***** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****.

STORIA IPOTECARIA DELLE PROVENIENZE

Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento al certificato ipotecario speciale ed alla nota di trascrizione del potenziale atto di provenienza, depositati nel fascicolo della procedura.

La proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato (celibe), oltre a maggiore consistenza, in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. _____, del 29/04/1976, rep. 25763, trascritto il 14/05/1976, al n° 2947 di formalità con il quale acquistava, dal sig. *****, nato a *****, l'*****, gli immobili oggetto di stima (appartamento al piano primo, int. 7, fondaco al piano seminterrato e garage al piano interrato, il tutto denunciato con scheda protocollata al n° 624, in data 20/02/1976), al prezzo di L 19.0000,00.

CONFINI

Gli immobili confinano, nel loro complesso, con vano scala, locale ascensore, corridoio condominiale, Via Bonolis a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento di civile abitazione	104,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,89 m	primo
veranda e balconi	21,00 mq	23,00 mq	0,2	4,60 mq	0,00 m	primo
fondaco	9,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	seminterrato
garage	13,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,25 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				132,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,20 mq		

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

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

Visto lo stato di conservazione degli immobili e la presenza di mobilio/arredi/beni mobili all'interno dell'appartamento al piano primo, non è stato possibile effettuare un completo rilievo metrico dell'unità abitativa.

Inoltre, non è stato possibile accedere all'interno del fondaco al piano seminterrato.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, è stata determinata sulla base delle documentazioni catastale/comunale reperite.

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 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 sono stati variati (nel caso) in funzione delle caratteristiche del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	610	4	1	A2	3	7,5 vani	137 mq	968,36 €	S1-S2-1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento intesta al sig. *****, nato a ***** (**), il *****, codice fiscale *****, proprietà 1000/1000.

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

Il fabbricato è dotato di elaborato planimetrico parziale.

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n°138/98).

La consistenza catastale non corrisponde con quella reale/commerciale che verrà successivamente determinata dallo scrivente in funzione dei criteri di seguito esposti.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nella scheda catastale (latezza utile dell'appartamento, mancata realizzazione del muro divisione del garage, ecc.).

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

La regolarizzazione catastale è praticabile con denuncia di variazione "docfa" con un costo indicativo di circa € 1.000,00, oltre a C.A.P. ed I.V.A. (se dovuta) per spese tecniche e diritti catastali.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione notarile depositata (allegato "Relazione notarile ed ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate") ed alle visure catastali storiche (allegato "documentazione catastale").

PRECISAZIONI

Sopralluogo.

Il sopralluogo all'interno degli immobili è stato effettuato il 9/09/2025 (non è stato possibile prendere visione del locale fondaco al piano seminterrato).

Istanza di vendita.

Depositata il 09/06/2025

Il creditore precedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.

Depositata 9/06/2025.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567".

Avviso ai creditori iscritti.

Depositato il 6/06/2025 (avvisato il creditore *****).

Dati di pignoramento.

Repertorio n° 1384 del 30/04/2025, trascritto il 15/05/2025, al n° 6203 di formalità.

Riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento (nota e titolo di trascrizione):

Piena proprietà:

-Catasto Fabbricati del comune di Teramo, foglio 68, particella 610, sub. 4.

Esiste piena corrispondenza tra i dati catastali degli immobili riportati nella nota e nel titolo del pignoramento.

Esistenza di ulteriori pignoramenti/procedure.

Per quanto accertabile, è stato trascritto, a carico dell'esecutato, il pignoramento immobiliare del 2/05/2000, n° 3511 di formalità, a favore della *****.

Il predetto pignoramento immobiliare non è stato rinnovato nei termini di legge.

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.

Come precedentemente riportato, non è stato possibile effettuare un completo rilievo metrico dell'appartamento al piano primo e, quindi, per lo stesso, non è possibile dichiararne la conformità edilizio-urbanistica.

Contatori acqua/energia elettrica/gas.

Non è stato possibile individuare l'ubicazione dei contatori dell'acqua/energia elettrica/gas e accertare l'eventuale esistenza o meno di servitù costituite/del padre di famiglia/ecc. a favore e contro gli immobili in procedura.

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", ove l'acquirente fosse in possesso dei requisiti di legge).

PATTI

Si precisa che, nell'atto di compravendita, a rog. Not. _____, del 29/04/1976, rep. 25763, è specificato che la parte venditrice, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, senza pagare compensi o indennizzi di sorta, si era riservato il diritto di aprire una porta delle dimensioni che avrebbe ritenuto più opportune nella parete posta in fondo allo scivolo della rampa del garage, nonché una servitù perpetua e gratuita sul predetto scivolo a favore di un garage che avrebbe edificato sulla confinante proprietà delle sigg.re ***** e *****.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Come per legge e per quanto riportato nel regolamento di condominio allegato, unitamente alle tabelle millesimali, all'atto a rog. Not. M. Angeloni, del 13/03/1976, rep. 25293, trascritto l'1/04/1976, al n° 1914 di formalità e nell'atto di provenienza degli immobili all'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si faccia riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Patti" e nell'atto di provenienza degli immobili all'esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Accessibilità: buona. Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare in procedura, gode di accesso diretto da Via Bonolis.

Esposizione del fabbricato: su strada pubblica e lotti edificati.

Ambiente economico sociale: buono. L'immobile è sito nei pressi del centro storico di Teramo, in zona con un tenore di vita medio-alto.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a poche centinaia di metri di distanza dallo svincolo della variante del "Lotto O".

Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare del teramano (stagioni calde afose alternate a stagioni fredde non particolarmente rigide).

Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: la zona è servita da diversi esercizi commerciali di varia natura che garantiscono il soddisfacimento delle esigenze quotidiane dei residenti, oltre a presentare una buona possibilità di accesso ai servizi territoriali di più ampia valenza (ospedale, C.C.I.A.A., istituzioni scolastiche/universitarie, ecc.).

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

Impianto ascensore: presente.

Tramezzature e tamponature: in laterizio intonacato/mattoni facciavista.

Impianti comuni esistenti: illuminazione e citofonico.

Fonti energetiche rinnovabili comuni: non presenti.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Pavimentazione interna: in legno/ceramica.

Battiscopa: in legno.

Rivestimento delle murature: con intonaco civile e ceramica (servizi igienici).

Infissi esterni: in legno ed avvolgibili in pvc.

Infissi interni: in legno.

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

Impianto idro-termo-sanitario: attivato da caldaia a gas, dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna.

Sanitari dei bagni: di ordinaria qualità.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas: necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore (non è stato possibile verificarne la corretta funzionalità).

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

Esposizione: su n° 3 lati (su Via Bonolis e lotti edificati).

Panoramicità: non di rilievo.

GARAGE/BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

Il garage, allo stato semigrezzo, con pavimentazione in battuto di cls, porta basculante in lamiera, è attualmente comunicante con altra unità immobiliare (garage) non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

FONDACO AL PIANO SEMINTERRATO

Di forma rettangolare (desunta dalla planimetria catastale), è dotato di porta di accesso metallica.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto accertabile gli immobili sono attualmente utilizzati da soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare.

In occasione del sopralluogo effettuato l'occupante ha dichiarato che gli immobili non sono soggetti a contratti di affitto/comodato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 04/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 28/04/2007

Reg. gen. 8029 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

Importo: €

Contro *****

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della *****.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/08/2019

Reg. gen. 11587 - Reg. part. 1640

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di *****

Contro *****

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 02/05/2000

Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3155

Quota: 1/1

Contro *****

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della *****.

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 15/05/2025

Reg. gen. 8194 - Reg. part. 6203

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 nel certificato ipotecario speciale depositato nel fascicolo della procedura.

Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili in procedura, atti pregiudizievoli 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 dei 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e di quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza di Costruzione n° 19929, del 31/12/1973;
- voltura della licenza edilizia prot. 853, del 14/02/1974;

- licenza di costruzione in variante n° 36159, dell'11/01/1975;
- certificato di abitabilità n° 795, fasc. 88, del 31/12/1975;
- concessione edilizia in sanatoria prot. 149/T, del 9/04/1993;

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica.

Non è stato possibile effettuare un completo rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima (parte dell'appartamento e locale fondaco).

Per quanto è stato possibile rilevare sono state accertate difformità, tra quanto assento e quanto realizzato, riconducibili, essenzialmente, alla differente altezza utile dei locali al piano primo, alla trasformazione del posto auto in garage (realizzazione delle tramezzature), ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a regolamento di condominio allegato, unitamente alle tabelle millesimali, all'atto a rog. Not. n° 11, del 13/03/1976, rep. 25293, trascritto l'1/04/1976, al n° 1914 di formalità.

E' stata accertata la morosità nel versamento delle rate condominiali da parte del debitore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Via G. Bonolis n°1

Appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi locale fondaco al piano seminterrato e garage al piano interrato, il tutto in comune di Teramo, Via G. Bonolis n° 1. Gli immobili sono ubicati nei pressi del centro storico di Teramo e dello svincolo della variante "Lotto 0". Il fabbricato, nel suo complesso, di non recente edificazione, realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, si compone di piani interrato ad uso garage/box auto, seminterrato adibito a fondaci ed appartamenti/uffici e primo, secondo, terzo, quarto e quinto adibiti ad appartamenti di civile abitazione. La palazzina è dotata di impianto ascensore. L'appartamento, si compone di un ingresso, cucina con ripostiglio, sala/soggiorno, disimpegno area notte, n° 2 bagni, n° 3 camere e n° 2 balconi (lati Sud ed Ovest) e veranda (lato Nord). La suddivisione planimetrica degli ambienti è discreta e, l'esposizione su più lati e la presenza di un buon numero di finestre/portefinestre, garantiscono discrete ventilazione ed illuminazione dei locali. Sono annessi all'appartamento un locale fondaco al piano seminterrato ed un box auto al piano interrato (attualmente comunicante con altra unità immobiliare non oggetto di procedura). Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 610, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.116,00

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, 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/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 l'unità immobiliare oggetto di stima è parte costituente, dalla quale risulta:

COMPARABILE N° 1:

- con atto di compravendita, a rog. Not. del 25/02/2016, rep. 31, trascritto il 3/03/2016, al n° 2032 di formalità, in Via Bonolis, un appartamento ad uso ufficio, al piano primo sottostrada, il tutto distinto, al C.F. foglio 68, particella 610, subb. 19 (sup. catastale mq 34, al prezzo di € 27.000,00);
- è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:

COMPARABILE N° 2:

- con atto di compravendita, a rog. Not. del 12/06/2024, rep. 8269, trascritto il 14/06/2024, al n° 7434 di formalità, in Via Bonolis n° 10, un fabbricato da cielo a terra con area annessa e di pertinenza, costituito da un fondaco al piano primo sottostrada, da un appartamento ad uso civile abitazione al piano terra (o rialzato), da un appartamento ad uso civile abitazione ai piani primo e secondo (o sottotetto), il tutto distinto al C.F. foglio 68, particella 968, subb. 1-2-3 (sup. catastale dei subb. 2-3 complessiva di mq 304, al prezzo di € 324.000,00).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (a 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 "B/6 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 € 780,00/mq per gli immobili in procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Teramo (TE) – Via G. Bonolis n°1	132,20 mq	780,00 €/mq	€ 103.116,00	100,00%	€ 103.116,00
				Valore di stima:	€ 103.116,00

Valore di stima: € 103.116,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Criticità	15,00	%

Valore finale di stima: € 72.181,20

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 in base alle 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 (di solito del 10%), 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. non concede 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.) rispetto al libero mercato.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili in procedura è pari ad € 72.000,00 in cifra tonda tenuto conto di un abbattimento di circa il 30% del valore commerciale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Inquadramento territoriale;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione comunale;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Ispezioni presso il SPI;
- 7) Atti di compravendita "comparabili".

Teramo, li 09/10/2025

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

