TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti Stimatori ex art. 568 c.p.c. Arch. Sergio Procaccini e Ing. Giovanni Di Eugenio nell'Esecuzione Immobiliare 234/2025 del R.G.E.

promossa da

****

Codice fiscale: **********

Partita IVA: **********

contro

****

Codice fiscale: **********

****

SOMMARIO

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

Stima / Formazione lotti 9

INCARICO

In data 15/03/2026, i sottoscritti Arch. Sergio Procaccini, con studio in Via Filippo Turati, 4 - 64100 – Teramo email archprocaccini@alice.it; info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861 242330 - 329 6061048, Fax 0861 242330 e Ing. Giovanni Di Eugenio con studio in contrada Scalepicchio, 46 - Teramo, mail gianni@dieugenio.it PEC giovanni.dieugenio@ingte.it , venivano nominati Esperti Stimatori ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2026 e 20/04/2026 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Notaresco (TE) - Via Sammaccio, 64024 (Coord. Geografiche: 42.64574518677693 - 13.904218317375019)

DESCRIZIONE

Opificio con annessa area esterna di pertinenza, il tutto in comune di Notaresco, Via Sammaccio.
Gli immobili sono ubicati nella zona industriale/artigianale posta a Sud del centro storico di Notaresco, nei pressi della S.P. n° 22 C ed a circa n° 3 chilometri dalla Strada Statale n° 150.
L'opificio, di non recentissima edificazione, gode di area esterna di pertinenza, di forma irregolare, in parte recitata; si precisa che, l'area come oggi recintata è composta anche da terreni (particelle catastali 217 e 215) di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura e che, attualmente, gli esistenti accessi carrabile/pedonale non ricadono sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto di valutazione.
L'opificio, realizzato con struttura portante in c.a.p., tamponature e copertura con tegoli prefabbricati tamponature, si compone di:
- piano terra composto da un ingresso, disimpegno, servizi igienici, mensa, area per la produzione, portico e tettoia (questi ultimi chiusi con tamponature laterali);
- piano primo composto dall'alloggio per il custode ed attualmente adibiti ad uffici.

Il collegamento tra i due livelli avviene mediante scalinata interna (assente l'impianto ascensore).
L'area esterna presenta una pavimentazione con fondo naturale/battuto di cls sulla stessa insiste porzione di tettoia metallica.
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Notaresco (TE) - Via Sammaccio, 64024

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositato il certificato notarile sostitutivo nel quale sono riportati:
- i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la storia ipotecaria delle provenienze;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

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

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

- ********** (Proprietà 1/1)

Gli immobili sono di proprietà del sig. **********, **********, codice fiscale ********** **********.

Storia ipotecaria delle provenienze.
Per la ricostruzione della storia ipotecaria delle provenienze si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato nella relazione notarile sostituiva depositata nel fascicolo.
All'esecutato la proprietà degli immobili *("immobili siti in comune di Notaresco -TE-, zona industriale e artigianale Sammaccio, censiti nel Catasto Fabbricati di Notaresco al foglio 31, particella 220, subb. 2 e 3")* è pervenuta in forza dell'atto giudiziario/sentenza di accertamento dei diritti reali (e successiva rettifica), del Tribunale di Teramo, del 13/02/2024, n° 1385, trascritto l'11/09/2025, al n° 11399 di formalità dalla società **********, con sede in Notaresco (TE), codice fiscale/partita I.V.A. ********** .

Alla società ********** la proprietà degli immobili (opificio industriale da cielo a terra con annessa corte pertinenziale, il tutto distinto al C.F. foglio 31, particella 220, subb. 2 e 3), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. ******** , del 30/11/2011, rep. 5922, trascritto il 2/12/2011, al n° 11409 di formalità, dalla società ********** , con sede in Notaresco (TE), contrada Sammaccio, codice fiscale/partita I.V.A. ********** , al prezzo di € 450.000,00.
Si segnala che non risulta trascritto l'atto di mutamento di denominazione da ********** a ********** ****, come riportato in catasto "verbale del 30/12/1998 Not. ********** , rep. 221590 - registrazione 755 registrato il 23/02/1999 - Voltura n. 2825.1/1999 in atti dal 30/10/1999".

Alla società ******** ****, con sede in Montefino (TE), località Villa Bozza, codice fiscale/partita I.V.A. ********** , la proprietà degli immobili (terreno di mq 5.118, distinto al C.T. foglio 31, particella 173) è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. **********, del 30/07/1997, rep. 218942, trascritto il 9/08/1997, al n° 6127 di formalità, dai sigg.ri ********** , ********** (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), ********** , ********** (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale), al prezzo di L. 61.416.000.

CONFINI

Gli immobili, nel loro complesso confinano con proprietà **********, via Sammaccio, proprietà ********** su più lati, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area produzione	380,00 mq	405,00 mq	1	405,00 mq	5,98 m	terra
portico (tettoia chiusa)	145,00 mq	147,00 mq	0,30	44,10 mq	5,98 m	terra
Mensa/spogliatoio/ingresso/scala/servizi	74,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,76 m	terra
alloggio custode (adibiti ad uffici)	148,00 mq	168,00 mq	1,40	235,20 mq	2,69 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**771,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**771,30 mq**		

Le altezze sopra riportate sono quelle sotto trave (area produzione), al controsoffitto (mensa ed alloggio custode). E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima (misure a campione).
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 degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi (sulla base di quanto urbanisticamente assentito), comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.
Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:
- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ai fini valutativi è stato assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata".
Le superfici commerciali secondarie/accessorie sono state determinate applicando indici mercantili. Gli indici 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 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
	31	220	2		D7					T	
	31	220	3		A2	3	7 vani	154 mq	542,28 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Le unità immobiliari intestano al sig. **********, ******** ********** , codice fiscale ***** **********, proprietà 1/1.

Il nominativo/dati anagrafici dell'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. Il sub. 1 è un bene comune non censibile ai subb. 2 e 3.
L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.800.

La superficie catastale sopra indicata è quella totale riportata nella visura (determinata sulla base del D.P.R. n° 138/98).
Per la storia catastale degli immobili si faccia riferimento alla relazione notarile sostitutiva ed alle visure storiche allegate.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente riportato nelle schede catastali.
Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento delle unità immobiliari (cambio di destinazione d'uso del piano primo, chiusura del portico al piano terra, realizzazione di tettoie in parte chiuse al piano terra (lato Sud).
La regolarizzazione catastale è praticabile con:
- aggiornamento del foglio di mappa catastale mediante pratica "pregeo";
- denuncia di variazione "docfa".

Si rimanda alle disposizioni del G.E. in merito all'addebito dei costi di regolarizzazione catastale (se a carico della procedura o dell'acquirente).
Non sono stati effettuati pratiche/rilievi di riconfinamento che sono a carico dell'aggiudicatario.
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.
I sopralluoghi all'interno degli immobili sono stati effettuati l'8/06/2026 e il 3/09/2026.

Istanza di vendita.
Depositata il 17/12/2025.
Il creditore procedente ha chiesto la vendita dell'immobili pignorati.

Relazione notarile sostitutiva/certificato ipotecario speciale.
Depositata 10/02/2026.

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.
A parere dello scrivente le difformità riscontrate non sono sanabili e si dovrà ripristinare lo stato assentito.

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.

Non sono stati effettuati saggi/indagini ambientali per verificare la presenza o meno di inquinanti/rifiuti nel sottosuolo o sul suolo, che restano a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

Sulla base delle informazioni verbali fornite dall'esecutato in occasione del sopralluogo effettuato, l'opificio non è dotato di allaccio alla linea comunale della rete fognaria; in realtà le acque reflue sono scaricate in fossa imhoff ubicata su proprietà di terzi (non interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è normale.
Sono state accertare infiltrazioni di acque meteoriche in alcuni locali al piano primo.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili sono gravati da domanda di citazione per accertamento di diritti reali trascritta l'11/09/2025, al n° 11399 di formalità a favore della ********** e contro i sigg.ri **********, ********** e **********.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Opificio
Accessibilità: mediocre. Gli esistenti accessi pedonale/carrabile dell'area di pertinenza del fabbricato ricadono su terreni di proprietà di terzi (non interessati dalla presente procedura esecutiva).
Esposizione del fabbricato: su strade pubbliche e lotti edificati e liberi.
Ambiente economico sociale: zona industriale/artigianale.
Collegamenti stradali: sufficienti. Gli immobili sono ubicati a poca distanza dalla strada provinciale ed a circa n° 3 chilometri dalla S.S. n° 150.
Condizioni climatiche: tipiche delle aree collinari del teramano.
Strutture sanitarie/amministrative/scolastiche/attività commerciali: non presenti nelle vicinanze degli immobili.
Struttura portante: in c.a.p..
Impianto ascensore: non presente.
Fonti energetiche rinnovabili: non sono presenti impianti energetici da fonti rinnovabili.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
Pavimentazione interna: battuto di cls, monocottura, ceramica.
Infissi esterni: in alluminio.
Infissi interni: in legno.
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia sfilabile ed industriale.
Sanitari: di ordinaria qualità
Funzionalità degli impianti: necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore.
Si faccia anche riferimento, per quanto possibile, all'elaborato planimetrico catastale allegato (allegato “documentazione fotografica”).

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base della documentazione fornita dai custodi e reperita presso il servizio di pubblicità immobiliare, gli immobili sono soggetti a contratto di locazione di immobile ad uso industriale, del 26/05/2025, registrato in data 24/06/2025, al n° 1285, serie 3T, trascritto il 29/07/2026, al n° 9331 di formalità, a favore della società **********, decorrente dal 24/05/2026, della durata di anni 12 (con rinnovo tacito per anni 6), con canone di locazione di € 5.000/anno.
Si precisa che il contratto di locazione:
- è stato registrato in data antecedente a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare;
- è stato trascritto in data successiva a quella della notifica/trascrizione del pignoramento immobiliare;
- è stato stipulato/registrato in data successiva a quella iscrizione ipotecaria sulla base della quale il creditore precedente ha promosso l'esecuzione immobiliare.

Si annota che nell'area produttiva interna sono presenti macchinari per le lavorazioni e materiali semilavorati in stoccaggio mentre l'area scoperta esterna è occupata in parte da macchinari da rottamare e rifiuti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 31/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 02/12/2011
  Reg. gen. 17458 - Reg. part. 3024
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.300.000,00
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della ********** e contro la società **********

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 02/02/2026
  Reg. gen. 1441 - Reg. part. 1074
  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.
Generalmente, i costi analitici per la cancellazione/restrizione dei gravami sono pari a:
- ipoteche volontarie: € 35,00 (tassa ipotecaria);
- 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di pertinenza del fabbricato ha una consistenza catastale, tra coperta e scoperta, inferiore a mq 5.000.
Per quanto accertabile sul geoportale comunale, l'area ricade, per il vigente P.R.G., in zona "insediamenti artigianali esistenti" ed è soggetta alle prescrizioni ed ai vincoli di piani sovraordinati a quelli comunali (PAI).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali, per la realizzazione dell'opificio oggetto di valutazione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:
- concessione edilizia n° 105/99, del 20/10/1999;
- certificato di agibilità n° 1719 del 14/07/2005;
- D.I.A. prot. 2341 del 14/03/2005, prat. 361/05.

Gli immobili sono dotati degli attestati di prestazione energetica:
- per il sub. 2, n° 6703226000602723, con classe energetica "D", con EP gl,nren 112.06 kWh/m2 anno;
- per il sub. 3, n° 6703226000602724, con classe energetica "F", con EP gl,nren 206.88 kWh/m2 anno.

In occasione dei sopralluoghi effettuati sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, alla trasformazione dell'alloggio del custode al piano prima in uffici, alla chiusura del portico (lato Sud), alla realizzazione di una tettoia chiusa sul lato Sud, alla realizzazione di opere d'arte (muri di contenimento in c.a.), all'altezza utile dei locali, ad una differente distribuzione interna dei locali, a differenti prospetti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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** - Fabbricato artigianale ubicato a Notaresco (TE) - Via Sammaccio, 64024
  Opificio con annessa area esterna di pertinenza, il tutto in comune di Notaresco, Contrada Propezzano. Gli immobili sono ubicati nella zona industriale/artigianale posta a Sud del centro storico di Notaresco, nei pressi della S.P. n° 22C, a circa n° 3 chilometri dalla Strada Statale n° 150. L'opificio, di non recentissima edificazione, gode di area esterna di pertinenza, di forma irregolare, in parte recitata; si precisa che, l'area come oggi recintata è composta anche da terreni (particelle catastali 217 e 215) di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura e che, attualmente, gli esistenti accessi carrabile/pedonale non ricadono sull'area di pertinenza del fabbricato oggetto di valutazione. L'opificio, realizzato con struttura portante in c.a.p., tamponature e copertura con tegoli prefabbricati tamponature, si compone di: - piano terra composto da un ingresso, disimpegno, servizi igienici, mensa, area per la produzione, portico e tettoia (questi ultimi chiusi con tamponature laterali); - piano primo composto dall'alloggio per il custode ed attualmente adibiti ad uffici. Il collegamento tra i due livelli avviene mediante scalinata interna (assente l'impianto ascensore). L'area esterna presenta una pavimentazione con fondo naturale/battuto di cls; sulla stessa insiste porzione di tettoia metallica. Per maggiori dettagli, si faccia riferimento anche alla documentazione fotografica allegata. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 220, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 31, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 269.955,00

- Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa è definito come "per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni."
  Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un immobile sono essenzialmente:
  - la metodologia diretta;
  - la metodologia indiretta.

  La prima utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici.
  La seconda utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.
  Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un immobile, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:
  - di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui abbiamo notizia di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
  - del costo che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale. Tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
  - finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito. I flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima. Tale approccio è forse il metodo maggiormente utilizzato nelle valutazioni a livello internazionale per quanto, in realtà, piccoli errori nella determinazione del tasso di sconto possono portare a rilevanti scostamenti nel valore stimato.

  Considerato lo scopo della valutazione si ritiene che il criterio di stima più indicato possa essere il quello del confronto di mercato.
  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/atti d'obbligo/convenzioni/ecc., gli oneri e le spese per l'eventuale bonifica dei terreni da rifiuti/inquinanti, ecc. e

di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.
La valutazione è riferita ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano e supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

Con l'ausilio della banca dati ipotecaria sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.
Sono state effettuate indagini di mercato con l'acquisizione di atti di compravendita limitate all'area omogenea nella quale ricadono i beni oggetto di valutazione.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili è stata effettuata una verifica estesa all'area nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta, che sono stati oggetto di compravendita:
COMPARABILE N° 1:
-con decreto di trasferimento del 18/07/2023, rep. 636, trascritto il 17/01/2024, al n° 725 di formalità, in Via Sammaccio, fabbricato artigianale (zona produzione, zona uffici, e servizi, portico ed area di pertinenza per mq 1363,58 ed alloggio del custode di mq 137 netti, il tutto distinto, al C.F. foglio 31, particella 218, subb. 2 e 3 al prezzo di € 151.000,00.

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 "D3 - periferica", le seguenti quotazioni:
- tra un minimo di € 250,00/mq lordo ed un massimo di € 370,00/mq lordo per capannoni industriali;
- tra un minimo di € 180,00/mq lordo ed un massimo di € 270,00/mq lordo per capannoni tipici;
- tra un minimo di € 340,00/mq lordo ed un massimo di € 500,00/mq lordo per laboratori;
- tra un minimo di € 280,00/mq lordo ed un massimo di € 400,00/mq lordo per magazzini.
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 € 300,00/mq lordo per gli immobili in procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Notaresco (TE) - Via Sammaccio, 64024	771,30 mq	300,00 €/mq	€ 231.390,00	100,00%	€ 231.390,00
				Valore di stima:	€ 231.390,00

Valore di stima: € 231.390,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 173.542,50**

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) è definito come "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato

periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."
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 consento 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 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 oggetto di valutazione in procedura è pari ad € 174.000,00 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 04/09/2026

Gli Esperti Stimatori ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio

Ing. Giovanni Di Eugenio



ELENCO ALLEGATI:
1) Inquadramento territoriale
2) Documentazione catastale
3) Documentazione comunale
4) Atti di provenienza
5) Documentazione fotografica
6) Contratto di locazione
7) Relazione notarile ed ispezioni presso il SPI
8) Decreto di trasferimento (comparativo)